Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Commune de Ruy-Montceau

4.1 Règlement (partie écrite)

Projet en date du 2 août 2024

Ruy Montceau

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'application territorial du plan page 5
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol page 5
Article 3 - Division du territoire en zones page 9
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles page 12
Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol page 12
Article 6 - Rappel de l'article R*123-10-1du code de l'urbanisme page 12

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE page 14

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES
Chapitre I - Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel page 24
Chapitre II - Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique page 48

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone U « à vocation principale d'habitat » page 50
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Ui page 64

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A URBANISER
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU mixte page 74
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone AU « Habitat » page 79
Chapitre III - Dispositions applicables à la zoneAU « Activités économiques » page 88

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A page 96

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N page 109

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europ'Idées)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Ruy Montceau

TITRE I -
DISPOSITIONS GENERALES

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire n°)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R*123.4 à R*123.12 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision du PLU.

Le présent titre I est composé de deux parties :

➔ Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,

➔ Le sous-titre II, relatif aux définitions de base.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de RUY-MONTCEAU. Il comprend un document écrit et des documents graphiques.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols (règles générales et servitudes d'utilisation des sols).

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du Plan Local d'Urbanisme (pièce 5.1).

2.- Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'urbanisme rappelés ci-après pour certains et l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme :

Art. R. 111-2 *: 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.*

Art. R. 111-4 *: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques [(1)].*

Art. R. 111-26 *: Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.*

Art. R. 111-27 *: Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

[(1)] Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - ☎ 04.72.00.44.50)

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Art. L 111-11 : *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

3.- L'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime relatif au « principe de réciprocité » stipule :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

4.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L 442-9, L 442-10, L 442-11, L 442-13, L 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article L442-9 (modifié par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015) :
Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

Article L442-10 (modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014) :
Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.
Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Article L442-11 (modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014) :
Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

5 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1er mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

6 - Risques naturels :

Le territoire de RUY MONTCEAU est concerné par des risques d'inondations (crue rapide des rivières, inondations de pied de versant), des risques de mouvements de terrain (glissements de terrain, chutes de pierres et blocs), des risques de ravinements et ruissellements sur versant ainsi que des risques de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels. Les différents documents pris en compte (études, cartographie, dispositions, etc…) sont présentés dans les « Documents informatifs… » du PLU (pièce 6).

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de la construction et de l'habitation restent applicables.

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexes informatives du Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi) de la « Bourbre moyenne », prescrit par arrêté préfectoral le 17 mai 2004 sur le territoire de 17 communes de SAINT-CLAIR DE LA TOUR à SAINT-QUENTIN-FALLAVIER, a été approuvé le 14 janvier 2008 par arrêté préfectoral n° 2008-00281. Une modification du PPRNi a été approuvée le 2 mars 2012 par arrêté préfectoral n° 2012-062-0009. Il s'impose comme servitude au Plan Local d'Urbanisme. Il est présenté en « Annexes » du PLU (pièce 5.1).

Hors inondations Bourbre, les autres risques naturels sont identifiés à partir de la carte des aléas réalisée le 16 octobre 1998 au 1/5 000, modifiée le 30 janvier 2007, puis, en dernière date, en septembre 2013 et en mars 2016 par Alp'géorisques.

7 - Risques liées à la canalisation de transport de gaz naturel :

La commune est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses : la canalisation de transport de gaz naturel de diamètre nominal (DN) 100 mm et de pression maximale en service de 67,7 bars, exploitée par GRTgaz.

Par arrêté préfectoral, des servitudes d'utilité publiques sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur cette canalisation. La servitude SUP1 correspond à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant, la servitude SUP2 à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit et la servitude SUP3 à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit. Elles sont portées sur un document graphique du règlement et annexées au PLU (pièce 5.1).

La présence de cette canalisation de transport de gaz impose pour tout projet (demande de permis ou de certificat d'urbanisme) situé en zone de servitude la consultation du transporteur.

8.- Risques industriels

Des établissements agro-alimentaires recensés sur la commune sont soumis à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). En 2012, deux ICPE sont dénombrées.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

9.- Prise en compte du bruit

L'arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 annule et remplace les précédents arrêtés portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

A ce titre sont concernées :

- D54B : Débutant D522 - Finissant D54B - Tissu ouvert - Catégorie 4 – Largeur 30 m
- D54E : Débutant D54B - Finissant D1006 - Tissu ouvert - Catégorie 4 – Largeur 30 m
- D1006 : Débutant Chemin de la Thivoliere - Finissant 100m chemin des Bouleaux - Tissu ouvert - Catégorie 4 – Largeur 30 m
- A43 : Débutant D1006 - Finissant D1085 - Tissu ouvert - Catégorie 1 – Largeur 300 m
- D1006 : Débutant Chemin de la Draz - Finissant D54E - Tissu ouvert - Catégorie 3 – Largeur 100 m
- D1006 : Débutant 100m chemin des Bouleaux - Finissant Chemin de la Draz - Tissu ouvert – Catégorie 3 100 m
- A43 : Débutant D1085 - Finissant Echangeur A48/A43 - Tissu ouvert - Catégorie 1 – Largeur 300 m
- D1006 : Débutant D1085 - Finissant D54B - Tissu ouvert - Catégorie 3 – Largeur 100 m
- LGV Lyon-Turin, en catégorie 1 300 m.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret dont l'axe de l'épaisseur correspond à la limite, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Article R.123.5 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2001-260 du 27 mars 2001).

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (Article R.123.6 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012).

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

***Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières**, le règlement peut :*

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

***Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières** et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) des constructions ;

b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Nota Bene : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Le Plan comporte aussi :

- Des terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi que des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le PLU définit.

- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des périmètres dénommés « secteurs d'attente de projet » où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini sont interdits pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement.

- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des « secteurs de mixité sociale » dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Des îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et doivent être définies les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- Des secteurs dans lesquels la délivrance d'un permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles (indices p) ou l'existence de risques naturels (indices B et R, et périmètre des zones du PPRI de La Bourbre moyenne) ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

- Des secteurs indicés Co, contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- Des secteurs indicés Zh, correspondant à des zones humides.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

(art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et modifié par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :

a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;

d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;

g. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;

h. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

Article 5 - Rappel de l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Par dérogation à l'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Article 6 - Rappel de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme

(créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES REGLES

*Les mots ou expressions dont les définitions de base et modalités d'application sont précisées ci-après sont repérés dans les différents chapitres qui suivent par « * ».*

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillement - Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111-1 du Code de la Voirie Routière).

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des constructions ou des bâtiments isolés (non contigus) et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, ~~piscine,~~ bûchers ou garages, etc… à proximité de l'habitation principale.

Immeuble bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur l'unité foncière considérée et la surface de cette unité foncière.

L'emprise au sol au sens du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte les éléments de modénature tels que bandeaux et corniches, simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, ainsi que les terrasses de plain-pied ou sans surélévation de plus de 0,60 mètre à compter du sol naturel, les clôtures et les piscines*.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Destinations des locaux

Pour l'application notamment des articles 1, 2 et 12 du règlement des zones, seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux. Les locaux accessoires sont donc réputés avoir la même destination que le local principal. Les parties à usage de « loge ou logement » directement liés et nécessaires aux activités sont obligatoirement inclues dans le bâtiment principal et limités à une surface de plancher maximale fixée à 60 m².

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Habitation :
Cette destination comprend tous les logements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et celles de l'artisanat, de l'industrie et de l'entrepôt. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Elle inclut les résidences ou foyers séniors ou jeunes et résidences étudiants qui peuvent faire l'objet de dispositions particulières dérogatoires en matière de stationnement.
Elle comprend également les locaux et installations liés au fonctionnement de l'habitation, tels que les annexes* (garage, abri de jardin, bûchers, etc.) et les piscines.

Cette destination inclut les chambres d'hôtes (cf définition ci-après « hébergement ») et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre (gîtes, meublés). Toutefois, cette activité spécifique liée au tourisme fera l'objet de dispositions particulières ; elle sera dénommée « hébergement en milieu rural ».

Hébergement hôtelier :
Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette destination ne comprend pas les activités de location de chambres d'hôtes (avec leurs espaces liés et nécessaires) telles que définies au code du tourisme (article L.324-3), notamment limitées à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes, avec un accueil assuré par l'habitant (article D324-13). Cette activité est rattachée à l'habitation.

Bureaux :
Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Commerce :
Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Artisanat :
Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale, sauf activités spécifiques, par exemple exercées sur chantier.

Industrie :
Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale, sauf ateliers d'assemblage ou de conditionnement et d'expédition. Les locaux accessoires tels que les bureaux, les aires de stockage ou entrepôts, sont aussi admis dès lors qu'ils sont directement rattachés à cette destination.

Entrepôt :
Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Agricole :
Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles ; l'implantation des constructions dans la zone A doit être reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Equipements et services publics ou d'intérêt collectif :
Elles recouvrent les destinations correspondant aux locaux et installations affectés aux services publics ou d'intérêt collectif, équipements petite enfance, scolaires, périscolaires, culturels, de sports et loisirs, d'enseignement, de santé, d'action sociale, de sécurité, de culte, etc…

Distance entre deux constructions sur une même propriété

La distance séparant les constructions non accolées implantées sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,60 mètre et à une hauteur supérieure à 3,50 mètres du niveau fini du terrain.

Emplacement Réservé

- Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 151-4 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

- Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- Article L 230.1 du Code de l'Urbanisme

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

- Article L 230.3 du Code de l'Urbanisme *(modifié par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)*

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 et L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Espaces végétalisés et plantations

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront établis notamment en fonction de leurs capacités de captation et de rétention des polluants, en évitant les plantes allergènes ou favorisant la vectorisation des maladies.

Sont considérés comme espaces végétalisés des surfaces enherbées, engazonnées, recouvertes de plantes tapissantes ou couvre-sol, ou plantés d'arbustes et arbres et dont la profondeur de terre est au moins égale à 0,80 mètre. Entrent également dans la quantification, en totalité ou pondérées par un coefficient :

- les toitures végétalisées et les dalles de couverture à hauteur de :
  - la totalité des surfaces (100 %) à condition d'une épaisseur de terre au moins égale à 0,50 mètre, et d'un arrosage automatique,
  - la moitié des surfaces (pondération par application d'un coefficient de 0,50) pour un tapis végétal de type toundra ou autres bénéficiant de petites plantes à faible système racinaire (qualité environnementale des réalisations végétales),
- les ouvrages et systèmes de collecte et traitement des eaux pluviales réalisés à ciel ouvert et végétalisés sans film d'étanchéité, en totalité des surfaces en plan (100 %).

Concernant la plantation des arbres exigée aux articles 13 des différents chapitres, la fosse pour un arbre devra avoir une profondeur minimale de 1 mètre à 1,20 mètre et un volume minimum de 2 m^3 en condition de pleine-terre (terrain naturel) ou de 9 m^3 en milieu urbain (sol « stérile »), cas des parkings notamment, avec une surface minimale de 8 m^2. Pour les arbres plantés dans les aires de stationnement, l'emprise de la fosse devra correspondre à la largeur d'une place de stationnement. Une inter-distance d'au moins 15 mètres est recommandée entre les arbres de grand développement et de 5 mètres par rapport à une façade de bâtiment ou un mur de clôture.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit (hors acrotère pour une toiture-terrasse) le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux, sauf précision contraire dans les articles des chapitres des zones.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, les machineries d'ascenseur, les dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité tels qu'ascenseurs, escaliers de secours, les éléments architecturaux, les silos, les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article 11.

Limite de référence

1. Définition

Le terme **« limite de référence »** utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

a. des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
b. des places, parcs de stationnement et jardins publics ;
c. des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements spécifiques piétons (hors trottoir) et/ou cyclistes (piste).

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

2. Modalités de calcul (retrait, surplomb ou sur limite de référence)

Le retrait, le surplomb ou l'implantation en limite de référence des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction ou des piliers au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul :

a. les sous-sols et les parties de la construction enterrée ;
b. les parties de construction constituant des dépassements ponctuels dus à des exigences techniques telles que les cheminées ;
c. les débords de toiture, n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade situés à une hauteur supérieure à 2,50 mètres sur limite de référence ;
d. sous réserve de l'autorisation du surplomb sur le domaine public par le service gestionnaire, les saillies traditionnelles, ainsi que les balcons et oriels, n'excédant pas 0,60 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade situés à une hauteur supérieure à 2,50 mètres dans le cas d'une implantation sur limite de référence. L'avancée sera à 0,50 mètre au moins en arrière du plan vertical passant par l'arrête du trottoir existante ou à définir. Les ornements de façades, dans les parties inférieures à 2,50 mètres de hauteur ne devront pas dépasser 5 centimètres au-dessus de la limite de référence ;
e. les loggias, sous réserve que 70 % de la façade soit située en limite de référence ;
f. les éléments architecturaux (auvent, marquise…) limités à 1,20 mètre de débord ;
g. les travaux d'isolation extérieure des bâtiments existants sous réserve que l'emprise éventuelle au sol ne crée pas une gêne sur le domaine public ; dans ce cas, une hauteur minimale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,30 mètres pourra être imposée ;
h. les descentes d'eaux pluviales.

Limite séparative (latérale et de fond de parcelle)

Les dispositions de l'article 7 du règlement des zones régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6 du règlement des zones.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales, y compris pour toute morphologie parcellaire complexe. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Limite séparative de terrain marquée par un talus

Dans le cas de limite séparative marquée par un talus, il faut déterminer le point à partir duquel le retrait serait calculé : pour le fond haut, le point de repère est l'altitude haute de la limite alors que pour le fond bas, ce point est situé à l'altitude basse de la limite.

Piscine

Une piscine est une construction définie comme une annexe à la construction principale, c'est à dire dont le fonctionnement est lié à l'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ~~ces dernières~~ les piscines. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les terrassements des abords liés à leur implantation seront autorisés dans la limite de 1,40 mètre par rapport aux bords du bassin. Elle n'entre pas dans le champ d'application du calcul de l'emprise au sol*.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Secteurs de mixité sociale

1. Règle générale

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum de la surface de plancher totale ou un pourcentage minimum du nombre de logements, ou aussi un nombre minimum défini de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU…), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Ce pourcentage et les catégories de logements à usage locatif social à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le carnet des servitudes « secteurs de mixité sociale » du Règlement.

2. Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte pour la valeur de la surface de plancher affectée à l'habitat. La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

3. Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Stationnement automobile et vélo

Les normes de stationnement pour les automobiles et les vélos prennent en compte la desserte en transport en commun (proximité d'un arrêt bus et/ou de la gare routière et/ou de la gare ferroviaire).

Les places de stationnement banalisées (automobile et vélo) sont destinées à l'accueil des visiteurs. A ce titre, elles sont accessibles depuis le domaine public sans que soit précisée la place de stationnement que les visiteurs doivent utiliser.

Stationnement automobile

1. Règle générale

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles exigées à l'article 12 des chapitres des zones se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet ; il est arrondi au nombre entier supérieur. Toutefois, ne sont pas prises en compte dans la surface de plancher les surfaces réservées aux locaux techniques ou annexes*, au stationnement des véhicules, etc. à condition de justifier de leur nature et de leur nécessité pour le projet.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Lorsque la disposition ne fixe pas un ratio mais une réalisation selon les besoins de l'opération, ou, lorsque la disposition définit une base pouvant être adaptée, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire. Elle devra tenir compte de l'accessibilité du projet depuis les réseaux cycles et de transports en commun, des conditions de stationnement existantes ou à créer à proximité de l'opération (parkings publics, etc…) et des critères de mobilité des futurs usagers du projet (besoins, horaires et types de déplacements, existence de Plans de Déplacements des Entreprises ou des Administrations…).

Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Modalités d'application

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

La surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 25 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres ou 2,20 mètres par 5,50 mètres en stationnement longitudinal.

Les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager et limitent l'imperméabilisation des sols. Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement en ouvrage).

Les rangées de boxes individuels ouvrant directement sur les espaces publics sont interdites. Les boxes individuels ouvrant sur cour ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration architecturale.

La mutualisation, totale ou partielle, des emplacements de stationnement exigés à l'article 12 des chapitres des zones, est autorisée sous réserve que les places soient aménagées ou existantes à moins de 100 mètres du projet. La justification quant à la réponse aux obligations doit être apportée au dossier de demande avec engagement des bénéficiaires. La mutualisation peut concerner des projets simultanés et/ou un projet isolé avec une opération voisine.

Stationnement vélo

La surface minimale destinée au stationnement des vélos exigée à l'article 12 des chapitres des zones se définit sur la base d'une surface de plancher affectée à une nature du projet.

L'espace destiné aux vélos devra comporter un système de fermeture sécurisé et/ou être équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Il sera couvert, clairement signalé et aisément accessible depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sans discontinuité. Il sera globalement intégré au projet et à son environnement, prioritairement implanté dans le bâtiment principal.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Ruy Montceau

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Impression)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE NATUREL

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne** constitue une **servitude d'utilité publique** opposable au présent document. **Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant** ;
- **la carte des aléas**, présentée dans les annexes informatives du PLU (pièce 6), affiche l'existence de risques naturels justifiant que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales ; les projets de constructions devront respecter les documents risques en vigueur et les prescriptions définies par les services de l'Etat dans le guide « PLU et risques » joint en annexes du PLU ;
- **la carte des « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux »** emporte la recommandation des mesures figurant dans le guide intitulé « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir des désordres dans l'habitat individuel ? », présentés dans les annexes informatives du PLU (pièce 6) ; leur prise en compte justifie que les constructions ou installations autorisées ci-après soient soumises à des conditions spéciales.

Les sous-secteurs exposés à des risques naturels sont indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa) :

- les sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
  - Bi'1 et Bi'2 liés à des risques d'inondation de pied de versant,
  - Bg2 liés à des risques de glissement de terrain,
  - Bp1 liés à des risques de chutes de pierres et de blocs,
  - Bt2 liés à des risques de crue torrentielle,
  - Bv1 liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant,
  - Br liés à des risques de retrait - gonflement des sols argileux,
- les sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :
  - RI' liés à des risques d'inondation de pied de versant,
  - RG liés à des risques de glissement de terrain,
  - RP de chutes de pierres et de blocs,
  - RT liés à des risques de crue torrentielle,
  - RV liés à des risques de ravinement ou ruissellement sur versant.

Les phénomènes de ruissellement généralisé, de faible ampleur et très diffus pouvant affecter la quasi-totalité des versants de la commune, ne sont pas traduits aux documents graphiques en sous-secteur de risque naturel. Toutefois, leur prise en compte justifie une prescription spéciale de « bon sens » lors de construction.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

DISPOSITIONS GENERALES LIEES AUX RISQUES NATURELS

A. DOMAINE CONCERNE

Les dispositions de ce chapitre ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture…)
- toute extension de bâtiment existant,
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens,
- tous travaux.

B. CONSIDERATIONS GENERALES

L'attention est attirée sur le fait que :

1. les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un **niveau de référence** spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
   - soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides),
   - soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale),
   - soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain) ;
2. au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde, plans départementaux de secours spécialisés, etc.) ;
3. en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans le présent chapitre certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas du présent règlement les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire n°)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

C. DEFINITIONS

RESI

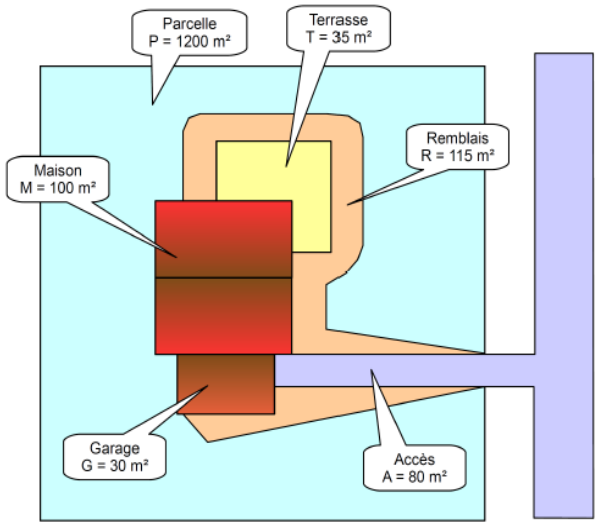
Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$RESI = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

** la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.*

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.



Exemple :

$$RESI = \frac{M+T+G+A+R}{P}$$

$$RESI = \frac{100+30+35+80+115}{1200} = 0{,}30$$

MAINTIEN DU BÂTI À L'EXISTANT

Cette prescription signifie qu'il n'y a pas changement de destination de ce bâti, à l'exception des changements qui entraineraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée (inférieure à 20 m²) du bâti existant, en particulier s'il a pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants (voir exceptions aux interdictions générales suivantes).

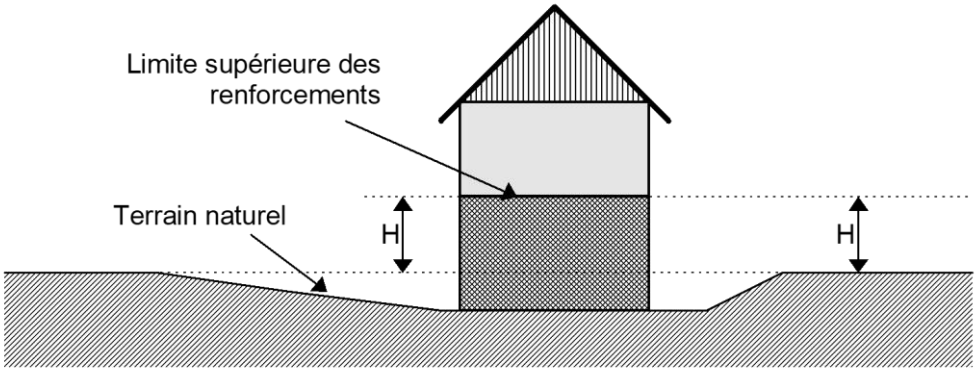
Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire n°)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Hauteur par rapport au terrain naturel

La notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » (ou « surélévation ») est utilisée pour les écoulements des fluides.

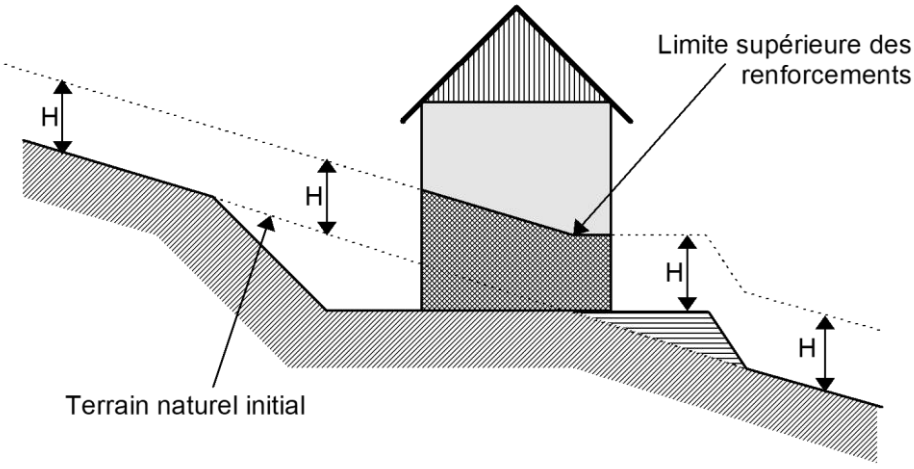
Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant.



En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, …).

Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Façades exposées

La notion de « façade exposée » notamment dans le cas d'écoulements avec charges solides (crues torrentielles) mérite d'être expliquée pour les cas complexes.

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;

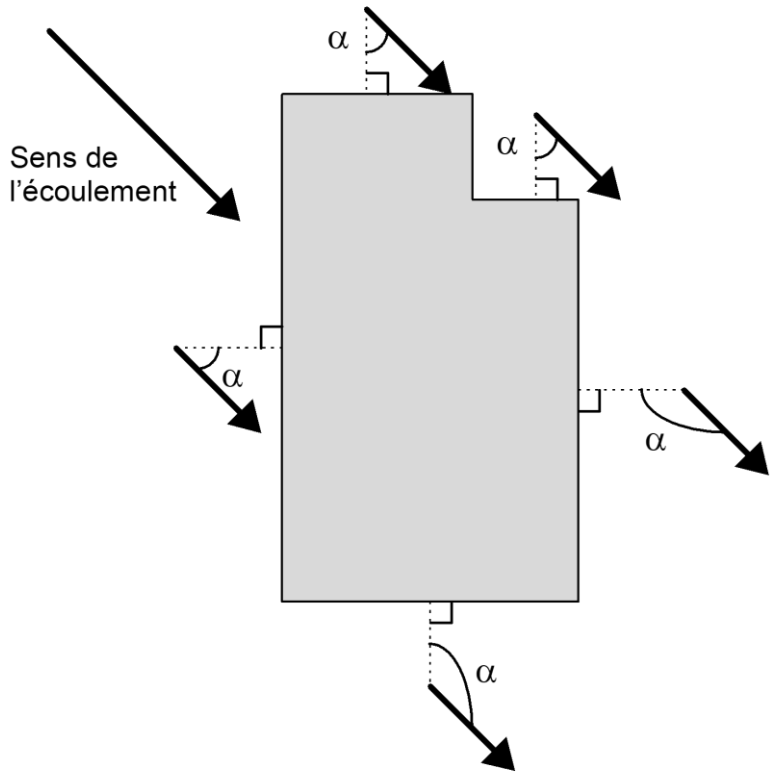
- Elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène, d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0° \leq \alpha < 90°$

- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90° \leq \alpha \leq 180°$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-dessous.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

D. DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES AUX ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Lorsque le règlement de la zone le prévoit, certains ERP (établissement recevant du public) sont soumis aux prescriptions suivantes, s'ajoutant à celles s'appliquant déjà aux constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations situées dans la zone correspondante :

- réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;

- mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Secteur RI'
inconstructible sauf exceptions

Article RI' 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- les aires de stationnement.
- le camping caravaning.

Article RI' 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU,
et sous réserve du respect des prescriptions ci-dessous :

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence ;

- Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

  Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

  La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations s'ils sont implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et s'ils comportent une crête circulable de largeur égale à 4 mètres minimum.

- Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence, avec un minimum de + 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés :

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

c) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

d) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

e) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau* (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Secteurs Bi'1 et Bi'2
soumis à des prescriptions spéciales

Les hauteurs de surélévation fixées sont applicables en l'absence de document définissant les cotes de crue de référence. En cas d'existence d'un tel document, les cotes de crue de référence ainsi données se substituent aux niveaux de référence notés ci-après.

La surélévation ou hauteur de référence est de :
- **pour le secteur Bi'1, + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel ,**
- **pour le secteur Bi'2, + 1 mètre par rapport au terrain naturel.**

En fonction des caractéristiques du projet, une procédure Loi sur l'Eau ou valant Loi sur l'Eau peut par ailleurs être nécessaire.

Article Bi'1-Bi'2 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.

- La création de sous-sols non étanches au-dessous de la hauteur de référence.

- Les changements de destination des locaux existants situés sous la hauteur de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens et/ou des personnes.

- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.

Article Bi'1-Bi'2 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1 **sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU et de respecter les prescriptions suivantes :**

- Pour certains ERP (établissement recevant du public) existants du 1er groupe, de types J (accueil de personnes âgées ou handicapées), O (hôtels), U (hospitaliers, sanitaires), R (enseignement), si :
  - réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
  - mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- Si le premier plancher utilisable, édifié sur remblai, sur pilotis ou sur vide sanitaire ouvert, est situé à un niveau supérieur à la hauteur de référence + 0,50 mètre (sauf aménagements de type hangar agricole ouvert). Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension* des bâtiments* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.

- Si le RESI, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
  - inférieur ou égale à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,
  - inférieur à 0,50 pour :
    - les permis groupés (R431-24) ;
    - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
    - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
    - les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

    Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

    En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être à concurrence du RESI de la construction préexistante.

    Pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la Loi sur l'eau, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées.

- Si, pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :
  - pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges,
  - pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges;

  Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

  La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations s'ils sont implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et s'ils comportent une crête circulable de largeur égale à 4 mètres minimum.

- Si les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts ont leur base au-dessus de la hauteur de référence.

- Si toute partie du bâtiment située sous la hauteur de référence n'est ni aménagée (sauf protection par cuvelage* étanche jusqu'à cette hauteur), ni habitée.

- Si les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectuent sans remblaiement.

- Si les hangars agricoles ouverts sont réalisés sans remblaiement.

- Si tous les produits, matériels, matériaux, récoltes, mobilier et équipements extérieurs des espaces publics ou privés, sont :
  - soit placés au-dessus de la hauteur de référence,
  - soit déplacés hors de portée des eaux lors des crues,
  - soit arrimés de manière à ne pas être entraînés par les crues et stockés de manière à ne pas polluer les eaux ni subir de dégradations.

- Si le camping-caravaning est mis hors d'eau.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Secteur RT
inconstructible sauf exceptions

Article RT 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- les aires de stationnement.
- le camping caravaning.

Article RT 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU,

et **sous réserve de respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'axe du lit du torrent sans que celle-ci ne soit inférieure à 4 mètres du sommet des berges et que cette bande de 4 mètres soit sans clôture fixe pour permettre l'entretien,**

et **sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux,**

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;

g) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements*, terrassements, érosions et chocs d'embâcles* éventuels ;

h) les installations, structures provisoires, démontables en moins d'une heure.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Secteur Bt2
soumis à des prescriptions spéciales

Article Bt2 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdit :

- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- le camping caravaning.

Article Bt2 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis les constructions **sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU et de respecter les prescriptions suivantes :**

- Si le RESI, tel que défini dans les « dispositions générales », est :
  - inférieur ou égale à 0,30, pour les constructions individuelles et leurs annexes,
  - inférieur à 0,50 pour :
    - les permis groupés (R431-24)
    - les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments)
    - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments)
    - les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales
    - les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments).

    Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

    En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être à concurrence du RESI de la construction existante.

    Pour les opérations soumises à une procédure d'autorisation (ou de déclaration), au titre de la Loi sur l'eau, des prescriptions complémentaires plus restrictives ou des mesures compensatoires, pourront être fixées.

- Pour certains ERP (établissement recevant du public) existants du 1er groupe, de types J (accueil de personnes âgées ou handicapées), O (hôtels), U (hospitaliers, sanitaires), R (enseignement), si :
  - réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
  - mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire n°)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- Si le premier plancher habitable est surélevé pour mise hors d'eau d'environ +0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel. Toutefois, pour les bâtiments existants, dans le cas où les niveaux actuels ne peuvent pas être modifiés, la surélévation n'est imposée que pour l'installation des équipements et matériels vulnérables. Cette solution pourra également être appliquée à des extensions limitées dans le cadre de l'amélioration de l'habitation et à l'extension* des bâtiments* d'activités industrielles ou artisanales, pour des raisons démontrées de dysfonctionnement dans les chaînes de travail ou de process.

- Si la partie du bâtiment située sous ce niveau n'est ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche), ni habitée.

- Si adaptation de la construction à la nature du risque avec notamment :
  - accès prioritairement par l'aval ou par une façade non exposée, en cas d'impossibilité les protéger,
  - renforcement des structures du bâtiment (chaînage, etc.),
  - protection des façades exposées,
  - prévention contre les dégâts des eaux,
  - modalités de stockage des produits dangereux, polluants ou flottants pour éviter tout risque de transport par les crues.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Secteur RV
inconstructible sauf exceptions

Le secteur RV est défini précisément par les marges de recul suivantes :
- 10 mètres par rapport à l'axe des talwegs
- 4 mètres par rapport aux sommets de berges des fossés.

Article RV 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence,
- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après,
- les aires de stationnement.
- le camping caravaning.

Article RV 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU,

et **sous réserve de respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'axe du lit des thalwegs,**

et **sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux,**

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
   - les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
   - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;

g) les hangars non clos assurant une parfaite transparence hydraulique, dès lors qu'ils sont destinés à protéger une activité existante et sous réserve que les piliers de support soient conçus pour résister aux affouillements*, terrassements, érosions et chocs d'embâcles* éventuels ;

h) les installations, structures provisoires, démontables en moins d'une heure.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Secteur Bv1
soumis à des prescriptions spéciales

Article Bv1 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Non réglementé.

Article Bv1 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis **sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU :**

1. Toutes les constructions, sous réserve d'une adaptation à la nature du risque, notamment :
    - la protection des ouvertures, telle que la surélévation de la base des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales de + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel ou la mise en œuvre d'ouvrages déflecteurs.
2. Le camping-caravaning sous réserve d'être mis hors d'eau.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Secteur RG
inconstructible sauf exceptions

Article RG 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après,
- les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagement de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant,
- le camping caravaning.

Article RG 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU,

et **sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux,**

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Secteur Bg2
soumis à des prescriptions spéciales

Article Bg2 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Non réglementé.

Article Bg2 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1

sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU

et sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

Pour les constructions :

- Pour les ERP (établissement recevant du public), si :
  - réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
  - mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.

- Si maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales et de drainage, dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, avec contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface.

- Si adaptation de la construction à la nature du terrain.

Pour les affouillements et exhaussements :

sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

- Si adaptation des travaux (remblais et/ou déblais) à la nature du terrain.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Secteur RP
inconstructible sauf exceptions

Article RP 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après, étant précisé que toute construction après sinistre est prohibée,
- les aires de stationnement associées aux constructions, sauf protection à positionner et dimensionner par une étude trajectographique préalable,
- le camping caravaning.

Article RP 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis :

sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU,

et **sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux,**

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée ;

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone,
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Secteur Bp1
soumis à des prescriptions spéciales

Article Bp1 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Le camping caravaning.

Article Bp1 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis tous les projets autres que ceux interdits à l'article 1

sous réserve d'être admis dans la zone définie au PLU

et sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

Pour les constructions :

- Pour les ERP (établissement recevant du public), si :
  - réalisation préalable d'une étude de danger définissant les conditions de mise en sécurité des occupants et usagers tant dans les bâtiments qu'à leurs abords ou dans leurs annexes et, s'il s'agit d'un service public lié à la sécurité, les modalités de continuité de celui-ci. Les établissements accueillant des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou non autonome feront l'objet d'un volet particulier dans l'étude de danger ;
  - mise en œuvre des mesures de protection nécessaires (conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation de l'établissement) pour assurer la sécurité des personnes sur le site ou/et leur évacuation. Il est rappelé que, s'agissant de règles de construction et d'autres règles, l'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire et l'exploitant étant responsables vis-à-vis des occupants et des usagers.
- Si adaptation de la construction à l'impact des blocs avec notamment :
  - protection ou renforcement des façades exposées (y compris ouvertures) ;
  - accès et ouvertures principales sur les façades non exposées ; en cas d'impossibilité, les protéger.
- Si, dans la mesure du possible (recommandations), intégration des locaux techniques du côté des façades exposées, étude de diagnostic de chutes de blocs et regroupements de bâtiments se protégeant mutuellement et protégeant les zones de circulation ou de stationnement.

Pour les aires de stationnement (collectif ou privé) associées aux constructions :

- Si protection assurée contre l'impact des blocs.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Simplifié)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

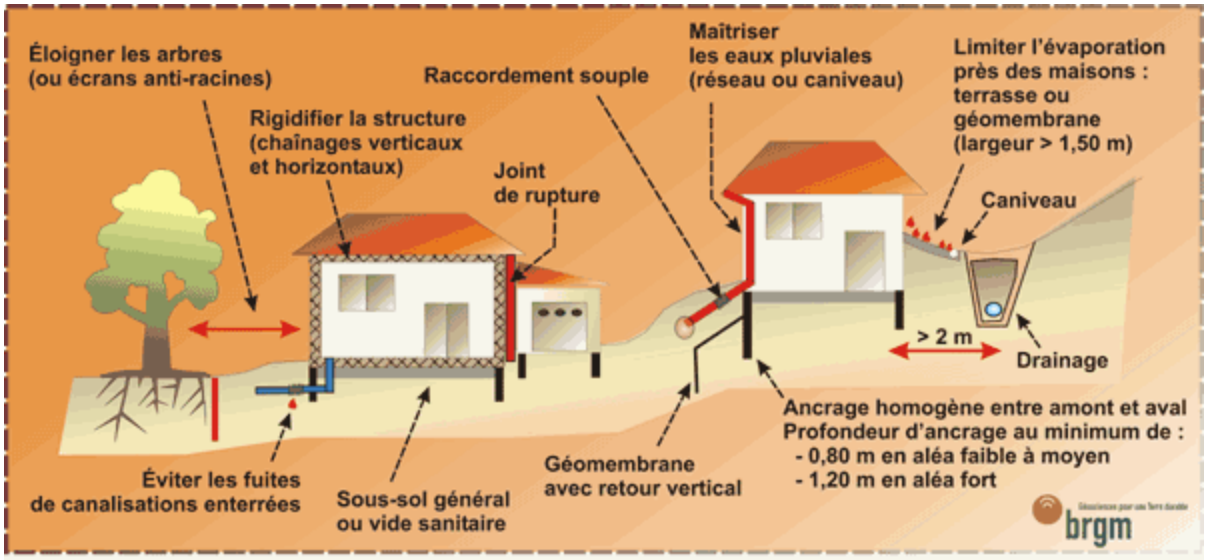
Secteur Br
soumis à des prescriptions spéciales

Article Br 1 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Non réglementé.

Article Br 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Des dispositions **préventives** pour construire sur un sol argileux sujet au retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants recommandés, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes et reste de la **responsabilité du constructeur**.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** ; on considère que cette profondeur doit atteindre **au minimum 0,80 mètre**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé ou radier généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein.
  Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène. L**es sous-sols partiels sont à éviter.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
  Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction (ex : influence d'un arbre = sa hauteur à maturité).
- Pour éviter des différences de teneur en eau au droit des fondations, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée,** qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTES PAR UN RISQUE TECHNOLOGIQUE

Il est rappelé que la commune est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses (gaz naturel) tel que rappelé en page 8 du présent document au Titre I Dispositions générales.

Par arrêté préfectoral, des servitudes d'utilité publiques sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur cette canalisation. La servitude SUP1 correspond à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant, la servitude SUP2 à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence réduit et la servitude SUP3 à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) en cas de phénomène dangereux de référence réduit. Elles sont portées sur un document graphique du règlement et annexées au PLU (pièce 5.1).

La présence de cette canalisation de transport de gaz impose pour tout projet (demande de permis ou de certificat d'urbanisme) situé en zone de servitude la consultation du transporteur.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont notamment interdits :

1. Dans la bande de servitude 5 mètres liée à la canalisation de matière dangereuse, toute construction ou plantation, sauf installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des canalisations de transport de matières dangereuses.

2. Dans la bande de servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit lié à la canalisation de transport de gaz naturel,
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

3. Dans la bande de servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit lié à la canalisation de transport de gaz naturel,
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, tout projet est soumis à la consultation de l'exploitant.

Sont notamment admis sous conditions particulières :

1. Dans la bande de servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant lié à la canalisation de transport de gaz naturel,
La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Ruy Montceau

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U « à vocation mixte »

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles. Toutefois, les différents secteurs U indicés de Montceau relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement. Ce système d'assainissement devra répondre au minimum aux exigences de la directive européenne ERU du 21 mai 1991, et viser l'atteinte du bon état écologique des milieux récepteurs et l'élimination des eaux parasites.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant aux parties agglomérées les plus denses de la zone centre de Ruy, dont un sous-secteur Uac pour préserver et développer la diversité commerciale (commerces de détail et de proximité), et un sous-secteur Uab, pour le centre-bourg de Montceau,
- Ub correspondant à l'extension immédiate de l'urbanisation, à vocation principale d'habitat,
- Uc identifiant les secteurs d'habitat de plus faible densité,
- Uh correspondant à des secteurs d'habitat de plus faible densité pour la gestion du bâti existant pouvant être affectés par des risques naturels.

Elle comprend des sous-secteurs indicés pr et pe de protection de captages :

- de Vie étroite ; pr compris dans le périmètre de protection rapprochée et pe dans le périmètre de protection éloignée du captage ;
- de Charlan ; pe dans le périmètre de protection éloignée du captage.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondent aux indices OA avec son numéro suivant le nom de la zone.

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant ;**

- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**

- **dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3 liées à la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1. Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone (voir article 11).

2. Les terrains de camping et de caravanage.

3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.

4. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

5. Les parcs de loisirs et d'attraction, y compris les parcs résidentiels de loisir (PRL) et les habitations légères de loisir.

6. Les dépôts de véhicules.

7. Les constructions et installations à usage agricole.

8. Les constructions à usage d'industrie.

9. Les entrepôts.

10. L'implantation de pylônes et d'antennes, sauf pour RTE.

11. **Dans le secteur Uac**, le changement de destination des locaux à destination d'artisanat*, de commerce*, de bureaux* ou d'équipements ou services publics ou d'intérêt collectif*.

12. **Dans le sous-secteur Ubpr lié au captage de Vie étroite :**
    - tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau,
    - toute construction nouvelle superficielle ou souterraine, sauf celles visées à l'article N 2,
    - les rejets d'eaux usées d'origine industrielle ou agricole,
    - la pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ; le réseau existant devra faire l'objet de toutes les attentions,
    - le stockage, même temporaire, d'engrais, pesticides et produits toxiques,
    - les dépôts de déchets de tous types, y compris les déchets inertes,
    - la création d'aires de camping,
    - les affouillements, les exhaussements et l'extraction des matériaux du sol et du sous-sol, sauf remblai ponctuel sous réserve d'être nécessaire à un aménagement admis dans la zone et l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la Mairie,
    - l'implantation d'éolienne,
    - la création de nouvelles voies de circulation routière et ferroviaire,
    - la création de parking,
    - tout nouveau point de prélèvement d'eau sauf pour CAPI et après arrêté préfectoral,

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- la création de cimetière,
- l'épandage de lisiers, purins, boues de station d'épuration, fumiers non compostés et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,
- l'utilisation des pesticides pour l'entretien des routes (bas-côtés et fossés attenants),
- les préparations, rinçages, vidanges de produits phytosanitaires et de tout produit polluant.

13. **Dans le secteur Ucpe lié à la source de Charlan,** toute construction, installation, aménagement ou utilisation, y compris stockage, susceptible d'altérer la qualité de la ressource en eau potable.

14. Les démolitions, surélévations et les extensions, ainsi que les modifications de façades du bâtiment à préserver identifié « élément bâti remarquable » et repéré aux documents graphiques du Règlement.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les différents secteurs U indicés de Montceau relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement. Ce système d'assainissement devra répondre au minimum aux exigences de la directive européenne ERU du 21 mai 1991, et viser l'atteinte du bon état écologique des milieux récepteurs et l'élimination des eaux parasites.

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

En opposition à l'article R 151-21, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article U 1, ou, admises sous conditions particulières suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. Les constructions, extensions et installations à usage d'artisanat, de bureaux et d'hébergement hôtelier sous condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées,

3. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que soit aménagé un local ou une aire pour les poubelles (adaptés à l'importance de l'opération et au tri sélectif).

4. **Dans le secteur Uac**, les « nouvelles » constructions à usage d'habitation*, sous réserve que des locaux à destination d'artisanat*, de commerce*, de bureaux* ou d'équipements ou services publics ou d'intérêt collectif* soient aménagés en rez-de-chaussée avec leur accès* public sur la rue. Ces activités seront notamment des commerces de détail et de proximité visant à développer la diversité commerciale.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

5. **Dans le secteur Uh**, seuls sont autorisés pour les bâtiments existants* sous réserve de préserver le patrimoine architectural :
   - l'aménagement dans le volume existant avec ou sans changement de destination, pour un usage :
     - d'habitation* limité à 250 m² de surface de plancher y compris l'existant,
     - de bureaux*, d'activités artisanales* ou d'hébergement* compatibles avec le voisinage,
   - leur extension limitée à 200 m² de surface de plancher y compris l'existant,
   - leurs annexes* limitées à 40 m² au total,
   - la piscine*.

6. Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, **dans les secteurs Uc et Uh concernés par le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**, ainsi que tous les rétablissements de voirie* nécessaires.

7. **Dans les secteurs $_{OA}$,** concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », définis également « secteurs de mixité sociale »*, les aménagements et constructions devront respecter les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3), ainsi que les servitudes liées au programme de logements à réaliser conformément au carnet « secteurs de mixité sociale »* (pièce « annexe 4.1a »).

8. **Dans les secteurs définis « secteurs de mixité sociale »*,** les projets (aménagements et constructions) devront respecter les servitudes liées au programme de logements à réaliser conformément au carnet « secteurs de mixité sociale »* (pièce « annexe 4.1a »).

9. **Dans les « éléments naturels remarquables du paysage »,** seules sont admises :
   - les constructions limitées à 10 m² d'emprise au sol au total,
   - les piscines*.

10. **Dans le secteur Ubpr lié au captage de Vie étroite** :
    - sous réserve de dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux, les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau et les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,
    - sous réserve d'être admis dans la zone, d'être conformes à la réglementation en vigueur, et de disposer d'un avis favorable de la CAPI et de l'ARS, une vigilance particulière sera portée sur la conformité des installations d'assainissement non collectif admises uniquement en l'absence de raccordement au réseau collectif (rejet des eaux traitées interdit dans des puits d'infiltration), et, sur les aménagements liés au stockage d'hydrocarbure (double paroi ou cuvette de rétention étanche et d'un volume supérieur à la quantité stockée), visant à empêcher tout risque d'altération de la qualité des eaux,
    - l'apport de fertilisants organiques et minérales à condition de ne pas aggraver la situation des concentrations en nitrates des eaux captées,
    - l'usage des phytosanitaires ; certains pesticides ou le retournement des praiires naturelles pourront être interdits toutefois.

11. **Dans les sous-secteurs Uape, Ubpe et Ucpe liés au captage de Vie étroite,** le règlement sanitaire départemental sera strictement appliqué. Sous réserve d'être admis dans la zone, d'être conformes à la réglementation en vigueur, et de disposer d'un avis favorable de la CAPI et de l'ARS, une vigilance particulière sera portée sur :
    - la conformité des installations d'assainissement non collectif admises uniquement en l'absence de raccordement au réseau collectif en l'attente de sa réalisation,
    - l'étanchéité des canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau,
    - les aménagements liés aux stockages de produit, y compris stockages temporaires, stockages de fuel à usage familial (double paroi ou cuvette de rétention), visant à empêcher tout risque d'altération de la qualité des eaux,
    - les études démontrant l'absence de risque vis-à-vis de la ressource liées aux projets d'activités, mais aussi les dépôts de déchets de tout type,

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- les aménagements visant à éviter tout risque de contamination des eaux souterraines dans le cas de prélèvements d'eau par pompage (débits et volumes à justifier et utilisation optimisée),
- la préservation, de la qualité des eaux souterraines lors d'épandage de fertilisants organiques, sauf boues de stations d'épuration interdites.

12. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à RTE sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès*

Pour des raisons de sécurité, les accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de cinq mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public ou des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès* et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou
- pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

II – Assainissement

1 - Eaux usées
En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. Les secteurs U indicés de Montceau (identifiés en pièces n°4.2.d du PLU) relevant de l'assainissement collectif ne pourront être ouverts à l'urbanisation avant l'établissement de l'ordre de service de commencement effectif des travaux de mise en conformité. Pour les constructions existantes, et ce uniquement en l'attente de mise en service du réseau d'assainissement collectif, des aménagements et/ou extensions pourront être admis sous réserve d'un système de traitement satisfaisant aux objectifs de préservation de la qualité du milieu récepteur.
En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2 - Eaux pluviales
L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau…) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

3 - Eaux de vidange des piscines
Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

4 - Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg), les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage et piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

5 - Dans les sous-secteurs Uape, Ubpe et Ucpe, les constructions, aménagements ou installations sont autorisés sous réserve d'un raccordement aux réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales ou d'un avis favorable d'épandage souterrain ou superficiel.

III – Electricité

Les réseaux Basse tension et les branchements seront réalisés en souterrain.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite de référence* existante, modifiée ou à créer :

- **dans les secteurs Ua**, à la limite de référence*, notamment lorsque une au moins des propriétés contiguës à l'opération est elle-même implantée en limite de référence*, ou avec un recul minimum de trois mètres,
- **dans les secteurs Ub, Uc et Uh**, avec un recul minimum de cinq mètres.

Les piscines* devront être implantées avec un recul minimum de deux mètres par rapport à la limite de référence*.

6.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant* n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation),
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès*, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes*, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur* inférieure à trois mètres mesurés à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres.
- Lorsqu'un espace boisé classé ou un « élément naturel remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie, les constructions doivent alors respecter un recul minimum au moins équivalent à l'espace boisé classé ou l'« élément naturel remarquable du paysage » sans toutefois être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite de référence*.
- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Règles générales

La distance comptée horizontalement du nu du mur en tout point de la construction ou des piliers de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres.

Dans les secteurs Ua, la construction sur limite(s) séparative(s) est autorisée, y compris d'une limite latérale à l'autre (en ordre continu) ou en angle (limite latérale et limite de fond). La hauteur des constructions* sur limite séparative* sera au plus celle autorisée à l'article 10.

Le nu des murs des constructions ou des piliers sur limite séparative* est autorisé :

- **en Ub**, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative* n'excède pas 3,50 mètres dans une profondeur de quatre mètres. La longueur totale sur l'ensemble des limites doit être inférieure ou égale à 12 mètres.
- **en Uc**, uniquement pour la construction principale à condition de ne concerner qu'une seule des limites séparatives et pour une annexe*, si la différence de niveau entre le point le plus bas du terrain naturel et l'égout de toit de la construction sur limite séparative* n'excède pas 3,50 mètres dans une profondeur de quatre mètres. La longueur totale sur l'ensemble des limites doit être inférieure ou égale à 12 mètres.
- dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant déjà implanté en limite sur le fond mitoyen, ainsi que dans le cas d'un projet groupé ou mitoyen simultané. La hauteur* du bâtiment à construire pourra alors excéder 3,50 mètres dans une profondeur de quatre mètres et sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.
- pour des constructions de même nature et donc de volumétrie assez équivalente (habitation/habitation ou annexe*/annexe*) simultanées et jointives sur deux parcelles.

Les piscines* devront être implantées avec un recul minimum de deux mètres de la limite séparative*.

7.2 – Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant* n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble,
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès*, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 7.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes*, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur* inférieure à 3 mètres mesurée à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres.

Les rampes d'accès, les aires de stationnement en sous-sol, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Le Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.) est fixé à :
-0,50 **dans le secteur Ub**,
-0,30 **dans les secteurs Uc et Uh**.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au Sol* (C.E.S.).

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Dans les secteurs Ua déjà bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions* sera la hauteur moyenne des constructions voisines. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Sauf pour les constructions à vocation d'équipements publics, la hauteur maximale des constructions* mesurée à l'égout de toit est limitée à :
- 13 mètres **dans le sous-secteur Ua_{SMS3}** (secteur Ua affecté par la Servitude de mixité sociale n° 3 aux documents graphiques 4.2.a et 4.2.c),
- 9 mètres **dans tous les secteurs Ua**,
- 7 mètres **en Ub, Uc et Uh**,
- 3,50 mètres pour les annexes* **en Uh**.

Une hauteur* supérieure pourra être autorisée :
- pour une extension d'un bâtiment existant ; la hauteur ne dépassera pas celle du bâtiment existant,
- dans le cas d'un terrain présentant une pente supérieure à 20 % ; la hauteur maximale sera au plus majorée de 2 mètres du côté du point le plus bas,
- pour des constructions à valeur de signal architectural à destination d'équipements ou de services publics, ainsi que pour celles atténuant les nuisances sonores liées à la voie ferrée ou à l'autoroute A 43,
- dans les secteurs de risques d'inondations ou de crues imposant une surélévation du bâtiment ; la hauteur maximale sera au plus majorée de la hauteur fixée pour la surélévation par rapport au terrain naturel, soit 0,50 mètre ou 1 mètre.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

IMPLANTATIONS

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès* de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%.
Les talus devront être plantés. Les enrochements sont admis sous condition d'une bonne intégration paysagère et au site environnant.

LES TOITURES

Les toitures en tuiles

Les toitures en tuiles seront obligatoirement dans un ton conforme au nuancier.
La réalisation d'éléments de couverture translucides ou vitrées pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture translucide ou vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés ci-après.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 et 50 % sauf pour les annexes* inférieures à 20 m² d'emprise au sol*.

Le faîtage ou la façade principale sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

Les toitures à un seul pan sont autorisées :

- pour les constructions isolées d'une d'emprise au sol* inférieure à 5 m² implantées sur limite séparative*,
- pour des volumes accolés à un bâtiment.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre en façade et de 0,30 mètre en pignon sauf pour la façade implantée sur limite séparative*. Ces débords pourront être réduits pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol*.

Autres toitures

Les toitures-terrasses, couvertures en zinc ou autres sont admises si leur conception s'intègre à une composition architecturale et sous réserve d'une bonne insertion au site.

LES FAÇADES ET MURS

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante). L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures*.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, teinté ou peint donnant une image de chalet…).

Les annexes à l'habitation* devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

LES CLOTURES*

Les clôtures* ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations* (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Un mur peut être autorisé, sous réserve que sa hauteur ne dépasse pas, y compris la couvertine :
- 1,70 mètre en limite de référence*,
- 2,00 mètres en limite séparative*.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture* et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions…).

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)

Pour les bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Les couleurs doivent respecter le nuancier.

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager…).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent s'intégrer au mieux (dans le respect de la pente pour les toitures en pente) et être adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc…).

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article U 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Il est exigé pour les véhicules automobiles* :

a) Pour les constructions à usage de logement :

- une place de stationnement* pour 35 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement ou une place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.

  Toutefois, **en Ua**, en cas d'impossibilité technique démontrée et sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher, c'est à dire en cas d'aménagement d'un bâtiment existant avec ou sans changement de destination ou de démolition/reconstruction, la présente disposition sera adaptée avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. **Sauf en Uac**, un nombre de places supérieur à celui existant ne pourra être imposé que lorsque le projet visera à produire plus de trois logements.

- une place supplémentaire banalisée pour quatre lots et/ou logements dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comprenant au moins quatre lots et/ou logements.

b) Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et artisanat, une place pour 40 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises. Cette disposition ne s'applique pas **en Ua**.

c) Pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Pour le stationnement vélos*, il est exigé :

a) pour tout projet à usage de logement ou de bureaux, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m² pour 45 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2,25 m² (1,5 place x 1,5 m²) par logement. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m².

b) pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Article U 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de stationnement* seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 20 % de la parcelle, dont au moins 50 % (soit 10 %) d'un seul tenant. Cette superficie de 20 % d'espaces plantés est portée à 30 % **en Uc et Uh**. Elle est réduite à 10 % **en Ua**.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur d'une aire de loisirs plantée située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. Outre les dispositions du précédent paragraphe, des espaces communs végétalisés* doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 1000 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable à toute opération d'ensemble n'excédant pas 5 lots ou 5 constructions comprenant 10 logements.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures*, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, avec quelques arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...). Aussi, les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant devraient être limitées à une dizaine de mètres linéaires.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée (exemples : hêtre, chêne, châtaignier, frêne, mûrier, saule, aulne, merisier, acacia, tilleul, noyer, poirier, pommier, cerisier, pêcher…). En Ub, Uc et Uh, il est exigé un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m² de terrain.

De plus, dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en ouvrage), il est exigé un arbre toutes les huit places de stationnement.

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

SECTION III - Autres obligations

Article U 14 - Performances énergétiques et environnementales

Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Il est exigé une surface minimale d'espaces perméables proportionnelle à la surface du terrain du projet ou de l'opération :

- 30 % **en Ub**,
- 50 % **en Uc et Uh**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas **en Ua**.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées de pleine terre ou dont la profondeur de terre est au moins de 0,80 mètre,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées… éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée sous réserve d'une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,50 mètre,
- affectée d'un coefficient de 50 %, la surface de toiture végétalisée par un tapis de plantes à faible développement racinaire et autres surfaces semi-perméables.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

Il pourra être demandé la création d'un ou plusieurs espaces de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article U 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui « à vocation d'activités économiques »

Il s'agit d'une zone équipée réservée aux activités économiques pouvant accueillir des équipements publics, notamment d'infrastructures. Elle comprend un secteur Uia dans lequel la constructibilité est limitée.

Elle comprend les secteurs indicés pr et pe de protection du captage de Vie étroite ; pr compris dans le périmètre de protection rapprochée et pe dans le périmètre de protection éloignée du captage.

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant ;**

- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**

- **dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3 liées à la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1. Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne seraient pas liées à une construction à implanter, les carrières en particulier.

2. Les terrains de camping et de caravanage.

3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.

4. Les dépôts de véhicules.

5. Les résidences mobiles de loisirs et les constructions sans fondation sauf celles admises à l'article Ui 2 dans le secteur Uia.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

6. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.

7. Les constructions et installations à usage agricole.

8. Les constructions à usage d'habitation.

9. **Dans le secteur Uipr lié au captage de Vie étroite :**
   - tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau,
   - toute construction nouvelle superficielle ou souterraine, sauf celles visées à l'article N 2,
   - les rejets d'eaux usées d'origine industrielle ou agricole,
   - la pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ; le réseau existant devra faire l'objet de toutes les attentions,
   - le stockage, même temporaire, d'engrais, pesticides et produits toxiques,
   - les dépôts de déchets de tous types, y compris les déchets inertes,
   - la création d'aires de camping,
   - les affouillements, les exhaussements et l'extraction des matériaux du sol et du sous-sol, sauf remblai ponctuel sous réserve d'être nécessaire à un aménagement admis dans la zone et l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la Mairie,
   - l'implantation d'éolienne,
   - la création de nouvelles voies de circulation routière et ferroviaire,
   - la création de parking,
   - tout nouveau point de prélèvement d'eau sauf pour CAPI et après arrêté préfectoral,
   - la création de cimetière,
   - l'épandage de lisiers, purins, boues de station d'épuration, fumiers non compostés et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,
   - l'utilisation des pesticides pour l'entretien des routes (bas-côtés et fossés attenants),
   - les préparations, rinçages, vidanges de produits phytosanitaires et de tout produit polluant.

10. Les démolitions, surélévations et les extensions, ainsi que les modifications de façades du bâtiment à préserver identifié « élément bâti remarquable » et repéré aux documents graphiques du Règlement.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

1. Dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel :
   - les constructions et installations à usage d'industrie*, d'artisanat*, d'entrepôts *, de bureaux*, et d'hébergement hôtelier*,
   - les constructions et installations à usage de commerce* liées aux activités implantées dans la zone.

2. Les aires de stockage sous réserve d'être dissimulées des perceptions depuis les voiries.

3. Dans le secteur Uia, seules sont admises les constructions sans fondation et en bois liées à une activité artisanale à destination principale d'exposition sous réserve d'un accord préalable du gestionnaire des canalisations de transport de matières dangereuses.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

4. **Dans le secteur Uipr lié au captage de Vie étroite** :
   - sous réserve de dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux, les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau et les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,
   - sous réserve d'être admis dans la zone, d'être conformes à la réglementation en vigueur, et de disposer d'un avis favorable de la CAPI et de l'ARS, une vigilance particulière sera portée sur la conformité des installations d'assainissement non collectif admises uniquement en l'absence de raccordement au réseau collectif (rejet des eaux traitées interdit dans des puits d'infiltration), et, sur les aménagements liés au stockage d'hydrocarbure (double paroi ou cuvette de rétention étanche et d'un volume supérieur à la quantité stockée), visant à empêcher tout risque d'altération de la qualité des eaux,
   - l'apport de fertilisants organiques et minérales à condition de ne pas aggraver la situation des concentrations en nitrates des eaux captées,
   - l'usage des phytosanitaires ; certains pesticides ou le retournement des prairies naturelles pourront être interdits toutefois.

5. **Dans le secteur Uipe lié au captage de Vie étroite**, le règlement sanitaire départemental sera strictement appliqué. Sous réserve d'être admis dans la zone, d'être conformes à la réglementation en vigueur, et de disposer d'un avis favorable de la CAPI et de l'ARS, une vigilance particulière sera portée sur :
   - la conformité des installations d'assainissement non collectif admises uniquement en l'absence de raccordement au réseau collectif en l'attente de sa réalisation,
   - l'étanchéité des canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau,
   - les aménagements liés aux stockages de produit, y compris stockages temporaires, stockages de fuel à usage familial (double paroi ou cuvette de rétention), visant à empêcher tout risque d'altération de la qualité des eaux,
   - les études démontrant l'absence de risque vis-à-vis de la ressource liées aux projets d'activités, mais aussi les dépôts de déchets de tout type,
   - les aménagements visant à éviter tout risque de contamination des eaux souterraines dans le cas de prélèvements d'eau par pompage (débits et volumes à justifier et utilisation optimisée),
   - la préservation, de la qualité des eaux souterraines lors d'épandage de fertilisants organiques, sauf boues de stations d'épuration interdites.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à RTE sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

7. Pour les bâtiments existants à destination d'habitation, et, régulièrement autorisés :
   - leur aménagement sous réserve de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire,
   - leurs annexes*, ou extensions pour des locaux accessoires (à usage d'annexes), sous réserve d'une emprise totale au sol inférieure ou égale à 40 m² (hors piscine*),
   - leur piscine*.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès*

Pour des raisons de sécurité, les accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de cinq mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public ou des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès* et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou
- pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Eaux domestiques ou assimilées
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique conformément au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

Eaux résiduaires non domestiques
Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de refroidissement ou liées à un système de pompe à chaleur seront en priorité rejetées au milieu naturel (ruisseau ou nappe) après autorisation, et en cas d'impossibilité, au réseau public d'assainissement.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

2 - Eaux pluviales
L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau…) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

3 - Dans les secteurs Uipe, les constructions, aménagements ou installations sont autorisés sous réserve d'un raccordement aux réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales ou d'un avis favorable d'épandage souterrain ou superficiel.

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite de référence* existante, modifiée ou à créer.

6.2 Règles particulières d'implantation

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant* n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
    - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble (aménagement et/ou surélévation),

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès*, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.

- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes*, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur* inférieure à trois mètres mesurés à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres.

- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.

- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Règles générales

La distance comptée horizontalement du nu du mur en tout point de la construction ou des piliers de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à cinq mètres.

Cette marge entre lots de la zone Ui peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

7.2 – Règles particulières

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif avec un recul inférieur à deux mètres.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Un espacement minimum de cinq mètres pourra être exigé.

Article Ui 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions* par rapport au sol naturel est fixée à 15 mètres à l'égout de toiture. Seules les installations techniques telles que cheminées, etc... peuvent dépasser ces cotes.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans les secteurs de risques d'inondations ou de crues imposant d'une surélévation du bâtiment ; la hauteur maximale sera au plus majorée de la hauteur fixée pour la surélévation par rapport au terrain naturel, soit 0,50 mètre ou 1 mètre.

Dans le secteur Uia, la hauteur maximale des constructions* par rapport au sol naturel est fixée à 5 mètres en tout point de la construction.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

IMPLANTATIONS

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès* de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. Si la différence de hauteur devait dépasser 1 mètre ou 1,20 mètre, le projet devra justifier de sa conception et de son implantation en le limitant au plus, et en veillant à son intégration paysagère et/ou architecturale. Cette hauteur n'excédera pas 2,50 mètres.

La pente des talus ne doit pas excéder 40 %. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits.

QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les façades devront clairement exprimer leur appartenance à un secteur économique à la fois par leur volume et l'expression des matériaux employés.

Est interdit : le blanc en grande surface et l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les bâtiments annexes, dépôts et les murs aveugles apparents devront être traités en harmonie avec les façades des constructions principales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées dans les parties de terrains visibles depuis la route départementale 1006. Les abords de ces installations feront l'objet de végétalisation en périphérie ou d'implantation de dispositifs appropriés pour les intégrer au projet et/ou au site.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

LES CLOTURES*

Les clôtures* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations* utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture* à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur sont autorisés à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini comme indiqué ci-dessus et pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif…).

D'autres clôtures* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

Article Ui 12 - Stationnement des véhicules

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

L'aménagement des places de stationnement automobiles* devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise, ainsi que des possibilités de transports en commun et de modes doux de déplacement.

Le nombre des places de parking, à adapter au projet, sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

- 1 emplacement pour 80 m² pour les entrepôts,
- 1 emplacement pour 40 m² pour les activités artisanales et industrielles,
- 1 place pour 25 m² de bureaux ou de commerce,
- 2 emplacements par logement,
- 1 local ou abri « cycles » dès lors que l'emprise au sol* des bâtiments dépasse 500 m².

Pour le stationnement vélos*, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, devra être accessible et fonctionnel. Pour les constructions à usage de bureaux, la surface minimale sera définie sur la base d'une place de 1,5 m² pour 40 m² de surface de plancher, et, pour les autres destinations, selon les besoins. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m².

Article Ui 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement* seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle localisée principalement dans la marge définie par le recul des constructions par rapport à la limite de référence* (article Ui 6).

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations* devra être annexé à la demande de permis de construire.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

De plus, dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en ouvrage), il est exigé un arbre toutes les trois places de stationnement.

Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures*, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, avec quelques arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...). Aussi, les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant devraient être limitées à une dizaine de mètres linéaires.

SECTION III – Autres obligations

Article Ui 14 - Performances énergétiques et environnementales

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Article Ui 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.
Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Ruy Montceau

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire n°)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, non constructibles en l'état actuel du PLU.

Les zones AU sont destinées au développement de programmes mixtes comprenant, des logements notamment en locatif social, des espaces publics et nouveaux équipements publics, ou, des activités économiques.

Elles peuvent être urbanisées à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme. Dans ce cadre, les Orientations d'aménagement et de programmation les concernant seront inscrites.

Elles comprennent les secteurs indicés pr et pe de protection du captage de Vie étroite ; pr compris dans le périmètre de protection rapprochée et pe dans le périmètre de protection éloignée du captage.

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant ;**

- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**

- **dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3 liées à la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites, notamment toute nouvelle construction et installation.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Dans le secteur AUpr lié au captage de Vie étroite :

- tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau,
- toute construction nouvelle superficielle ou souterraine, sauf celles visées à l'article N 2,
- les rejets d'eaux usées d'origine industrielle ou agricole,
- la pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ; le réseau existant devra faire l'objet de toutes les attentions,
- le stockage, même temporaire, d'engrais, pesticides et produits toxiques,
- les dépôts de déchets de tous types, y compris les déchets inertes,
- la création d'aires de camping,
- les affouillements, les exhaussements et l'extraction des matériaux du sol et du sous-sol, sauf remblai ponctuel sous réserve d'être nécessaire à un aménagement admis dans la zone et l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la Mairie,
- l'implantation d'éolienne,
- la création de nouvelles voies de circulation routière et ferroviaire,
- la création de parking,
- tout nouveau point de prélèvement d'eau sauf pour CAPI et après arrêté préfectoral,
- la création de cimetière,
- l'épandage de lisiers, purins, boues de station d'épuration, fumiers non compostés et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,
- l'utilisation des pesticides pour l'entretien des routes (bas-côtés et fossés attenants),
- les préparations, rinçages, vidanges de produits phytosanitaires et de tout produit polluant.

Article AU 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions d'être compatibles avec la vocation et/ou l'aménagement de la zone à terme :

1. Les constructions, installations, infrastructures ou ouvrages nécessaires à des équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

2. Les clôtures*.

3. <u>Pour les bâtiments existants à usage d'habitation ou autorisés</u> (situés ou non en zone AU),
   - leur aménagement, y compris en vue de l'extension du logement dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total y compris l'existant après travaux, sauf dans le cas d'hébergement en milieu rural,
   - leur extension affectée à un usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher au total y compris l'existant après travaux et 250 m² d'emprise au sol*,
   - leurs annexes* sous réserve de leur emprise totale n'excède pas 40 m², d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.
   - leur piscine* sous réserve d'une emprise au sol* totale inférieure ou égale 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

4. **Dans le secteur AUpr lié au captage de Vie étroite** :
   - sous réserve de dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux, les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau et les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,
   - sous réserve d'être admis dans la zone, d'être conformes à la réglementation en vigueur, et de disposer d'un avis favorable de la CAPI et de l'ARS, une vigilance particulière sera portée sur la conformité des installations d'assainissement non collectif admises uniquement en l'absence de raccordement au réseau collectif (rejet des eaux traitées interdit dans des puits d'infiltration), et, sur les aménagements liés au stockage d'hydrocarbure (double paroi ou cuvette de rétention étanche et d'un volume supérieur à la quantité stockée), visant à empêcher tout risque d'altération de la qualité des eaux,
   - l'apport de fertilisants organiques et minérales à condition de ne pas aggraver la situation des concentrations en nitrates des eaux captées,
   - l'usage des phytosanitaires ; certains pesticides ou le retournement des praiires naturelles pourront être interdits toutefois.

5. **Dans le secteur AUpe lié au captage de Vie étroite**, le règlement sanitaire départemental sera strictement appliqué. Sous réserve d'être admis dans la zone, d'être conformes à la réglementation en vigueur, et de disposer d'un avis favorable de la CAPI et de l'ARS, une vigilance particulière sera portée sur :
   - la conformité des installations d'assainissement non collectif admises uniquement en l'absence de raccordement au réseau collectif en l'attente de sa réalisation,
   - l'étanchéité des canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau,
   - les aménagements liés aux stockages de produit, y compris stockages temporaires, stockages de fuel à usage familial (double paroi ou cuvette de rétention), visant à empêcher tout risque d'altération de la qualité des eaux,
   - les études démontrant l'absence de risque vis-à-vis de la ressource liées aux projets d'activités, mais aussi les dépôts de déchets de tout type,
   - les aménagements visant à éviter tout risque de contamination des eaux souterraines dans le cas de prélèvements d'eau par pompage (débits et volumes à justifier et utilisation optimisée),
   - la préservation, de la qualité des eaux souterraines lors d'épandage de fertilisants organiques, sauf boues de stations d'épuration interdites.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 - Accès* et voirie

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à la limite de référence*.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite de référence* existante, modifiée ou à créer.

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement du nu du mur en tout point de la construction ou des piliers de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres.

Toutefois, pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions* est limitée à 3 mètres hors tout.
La hauteur des clôtures* est limitée à 2 mètres.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article AU 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra correspondre à un volume simple et s'inscrire dans le paysage environnant.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements* seront limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les clôtures* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain ou agro-naturel.

Article AU 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules* correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

SECTION III - Autres obligations

Article AU 14 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AU 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement du PLU.

Le secteur est concerné par une « orientations d'aménagement et de programmation ». Un indice OA numéroté suivant le nom de la zone permet de l'identifier.

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant ;**

- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

- **dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3 liées à la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles AUa 2 sont interdites.

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.
Sont admis sous conditions particulières :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

- Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1. Les affouillements et exhaussements de sol* sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

2. Les lotissements et les constructions à usage principal d'habitation, y compris leurs annexes* et piscines*, sous réserve de respecter les principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3) ainsi que la servitude liée au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale »* (pièce « annexe 4.1a »)

3. Les équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure.

4. Les clôtures*.

5. Les constructions, ouvrages et installations à usage de stationnement.

6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès*

Pour des raisons de sécurité, les accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de cinq mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public ou des voies ouvertes à la circulation publique.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès* et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou
- pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

I – Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

II - Assainissement

1 - Eaux usées
En zone définie en assainissement collectif, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.
En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2 - Eaux pluviales
L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau…) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

3 - Eaux de vidange des piscines
Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu superficiel (fossé, cours d'eau). Le rejet dans un réseau de collecte ne sera admis que sous réserve de l'impossibilité ou d'interdiction, d'infiltration et de rejet au milieu superficiel.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

III - Electricité

Les réseaux Basse tension et les branchements seront réalisés en souterrain.

Article AUa 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées en limite de référence*, notamment lorsque une au moins des propriétés contiguës à l'opération est elle-même implantée en limite de référence*, ou avec un recul minimum de trois mètres.

Les piscines* devront être implantées avec un recul minimum de deux mètres par rapport à la limite de référence*.

6.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes*, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur* inférieure à trois mètres mesurés à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres.

- Pour tenir compte des contraintes liées aux risques naturels.

- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Règles générales

Sauf dans le cas d'une implantation sur limite séparative*, la distance comptée horizontalement du nu du mur en tout point de la construction ou des piliers de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres.

Les piscines* devront être implantées avec un recul minimum de deux mètres de la limite séparative*.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Simplifié)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

7.2 – Règles particulières

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes*, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur* inférieure à 3 mètres mesurée à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres.

Les rampes d'accès, les aires de stationnement en sous-sol, les constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance ne s'applique pas aux piscines*.

Article AUa 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sauf pour les constructions à vocation d'équipements publics, la hauteur maximale des constructions* mesurée à l'égout de toit est limitée à 13 mètres.

Article AUa 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

IMPLANTATIONS

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements* seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes).
Dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès* de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Les talus devront être plantés. Les enrochements sont admis sous condition d'une bonne intégration paysagère et au site environnant.

LES TOITURES

Les toitures en tuiles
Les toitures en tuiles seront obligatoirement dans un ton conforme au nuancier.
La réalisation d'éléments de couverture translucides ou vitrées pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture translucide ou vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés ci-après.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 et 50 % sauf pour les annexes* inférieures à 20 m² d'emprise au sol*.

Le faîtage ou la façade principale sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

Les toitures à un seul pan sont autorisées :
- pour les constructions isolées d'une d'emprise au sol* inférieure à 5 m² implantées sur limite séparative*,
- pour des volumes accolés à un bâtiment.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre en façade et de 0,30 mètre en pignon sauf pour la façade implantée sur limite séparative*. Ces débords pourront être réduits pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol*.

Autres toitures
Les toitures-terrasses, couvertures en zinc ou autres sont admises si leur conception s'intègre à une composition architecturale et sous réserve d'une bonne insertion au site.

LES FAÇADES ET MURS

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante). L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures*.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, teinté ou peint donnant une image de chalet…).

Les annexes à l'habitation* devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

LES CLOTURES*

Les clôtures* ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et pourront être doublées par des haies. Tout aménagement occultant autre que des plantations* (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Un mur peut être autorisé, sous réserve que sa hauteur ne dépasse pas, y compris la couvertine :
- 1,70 mètre en limite de référence*,
- 2,00 mètres en limite séparative*.

Les murets et murs seront pleins et de hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie. Ils devront être obligatoirement enduits sauf si réalisés en pierre.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture* et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions…).

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager…).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent s'intégrer au mieux (dans le respect de la pente pour les toitures en pente) et être adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Article AUa 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.

Il est exigé pour les véhicules automobiles* :

a) Pour les constructions à usage de logement :
   - une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement ou une place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.
   - une place supplémentaire banalisée pour quatre lots et/ou logements dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comprenant au moins quatre lots et/ou logements.

b) Pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Pour le stationnement vélos*, il est exigé :

a) pour tout projet à usage de logement, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, accessible et fonctionnel, d'une surface minimale définie sur la base d'une place de 1,5 m² pour 45 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2,25 m² (1,5 place x 1,5 m²) par logement. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m².

b) pour les autres destinations*, selon les besoins de l'opération.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire n°)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article AUa 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle, dont au moins 50 % (soit 5 %) d'un seul tenant.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la réalisation par le constructeur d'une aire de loisirs plantée située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. Outre les dispositions du précédent paragraphe, des espaces communs végétalisés* doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 1000 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Elle doit constituer un élément structurant central dans la composition urbaine de l'ensemble, planté d'arbres et arbustes pour moitié au moins.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures*, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, avec quelques arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...). Aussi, les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant devraient être limitées à une dizaine de mètres linéaires.

La plantation d'arbres de haute tige à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée (exemples : hêtre, chêne, châtaignier, frêne, mûrier, saule, aulne, merisier, acacia, tilleul, noyer, poirier, pommier, cerisier, pêcher…). Il est exigé un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m² de terrain.

De plus, dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en ouvrage), il est exigé un arbre toutes les huit places de stationnement.

SECTION III - Autres obligations

Article AUa 14 - Performances énergétiques et environnementales

Imperméabilisation des sols limitée

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif

Il pourra être demandé la création d'un ou plusieurs espaces de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, selon les normes et directives définies par l'EPCI en charge de la collecte des ordures ménagères.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article AUa 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi « à vocation d'activités économiques »

Il s'agit d'une zone nécessitant la réalisation d'équipements internes, réservée aux activités économiques qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent.

La zone est indicée pe de protection du captage de Vie étroite, correspondant au périmètre de protection éloignée du captage.

Elle est concernée par une « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 3 du PLU).

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUi 2 sont interdites, en particulier :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol* qui ne seraient pas liées à une construction à implanter, les carrières en particulier.
2. Les terrains de camping et de caravanage
3. Les terrains de stationnement de caravanes et garages collectifs de caravanes.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les résidences mobiles de loisirs et les constructions sans fondation.
6. Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public.
7. Les constructions et installations à usage agricole.
8. Les constructions à usage d'habitation.
9. Liés à la préservation de la qualité de la ressource en eau :
   - le dépôt d'ordures ménagères, de déchets et produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
   - l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol.

Article AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve d'être compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

- si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone tels que définis par l'« orientation d'aménagement et de programmation » ; les aménagements et constructions devront respecter les principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU (pièce 3) :

1. Les affouillements et exhaussements de sol* sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

2. Les équipements et services publics ou d'intérêt collectif* d'infrastructure et de superstructure.

3. Les constructions, ouvrages et installations à usage de stationnement.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

5. Les constructions et installations à usage d'industrie*, d'artisanat*, d'entrepôts* et de bureaux*.

6. Les aires de stockage sous réserve d'être dissimulées des perceptions depuis les voiries.

7. Sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur et d'un avis favorable de la CAPI et de l'ARS :
   - l'épandage souterrain ou superficiel d'eaux usées,
   - l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques ou solubles,
   - l'exploitation d'eaux souterraines, dans des limites imposées de débit et de durée.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUi 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Accès*

Les accès* automobiles directs sur la RD 1006 sont interdits.

Pour des raisons de sécurité, les accès* automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de cinq mètres minimum par rapport à la limite de référence* ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public ou des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'urbanisme afin de tenir compte de l'implantation des accès* et constructions existants ou projetés dans le parcellaire voisin, ou
- pour des raisons techniques liées à la configuration du terrain afin de prendre en compte une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, et d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

II - Assainissement

Les constructions, aménagements ou installations sont autorisés sous réserve d'un raccordement aux réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales ou d'un avis favorable d'épandage souterrain ou superficiel.

1 - Eaux usées

<u>Eaux domestiques ou assimilées</u>
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331.1 du Code de la Santé Publique conformément au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

<u>Eaux résiduaires non domestiques</u>
Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux de refroidissement ou liées à un système de pompe à chaleur seront en priorité rejetées au milieu naturel (ruisseau ou nappe) après autorisation, et en cas d'impossibilité, au réseau public d'assainissement.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

2 - Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau…) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III – Electricité

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

Article AUi 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite de référence* existante, modifiée ou à créer.

Toutefois, ce recul minimum est porté à 10 mètres en bordure de la RD 1006.

6.2 Règles particulières d'implantation

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur* inférieure à trois mètres mesurés à l'égout de toit, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Règles générales

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative*, la distance comptée horizontalement du nu du mur en tout point de la construction ou des piliers de la construction au point de la limite séparative* qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à cinq mètres.

7.2 – Règles particulières

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif avec un recul inférieur à deux mètres.

Article AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Un espacement minimum de cinq mètres pourra être exigé.

Article AUi 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article AUi 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions* par rapport au sol naturel est fixée à 15 mètres à l'égout de toiture. Seules les installations techniques telles que cheminées, etc... peuvent dépasser ces cotes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUi 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

IMPLANTATIONS

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements* seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès* de la parcelle, ni aux rampes

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits.

QUALITE ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS

Les façades devront clairement exprimer leur appartenance à un secteur économique à la fois par leur volume et l'expression des matériaux employés.

Est interdit : le blanc en grande surface et l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc.) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité, la qualité de sa mise en œuvre et de son coffrage, aient été recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les bâtiments annexes, dépôts et les murs aveugles apparents devront être traités en harmonie avec les façades des constructions principales.

Les aires de stockage ne doivent pas être implantées dans les parties de terrains visibles depuis la route départementale 1006. Les abords de ces installations feront l'objet de végétalisation en périphérie ou d'implantation de dispositifs appropriés pour les intégrer au projet et/ou au site.

LES CLOTURES*

Les clôtures* doivent présenter une unité d'ensemble à l'intérieur de la zone et respecter le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel. Elles sont constituées préférentiellement de grillage en treillis soudé à maille orthogonale sans maçonnerie apparente. Les plantations* utilisées devront être choisies parmi les espèces buissonnantes locales dont une majorité à feuillage caduque. Les canisses et autres systèmes occultants rapportés sur une clôture* à claire-voie sont interdits.

Les murs en maçonnerie pleine toute hauteur sont autorisés à condition d'être réalisés en matériaux de bonne qualité et d'aspect fini comme indiqué ci-dessus et pour marquer des points particuliers (entrée, angle de parcelle, ...) ou masquer des zones techniques (livraisons, stockage des bacs à ordures ménagères et conteneurs pour le tri sélectif…).

D'autres clôtures* peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

Article AUi 12 - Stationnement des véhicules

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement.

L'aménagement des places de stationnement automobiles* devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise, ainsi que des possibilités de transports en commun et de modes doux de déplacement.

Le nombre des places de parking, à adapter au projet, sera calculé pour les véhicules automobiles sur la base de la surface de plancher totale, toutes surfaces comprises :

- 1 emplacement pour 80 m² pour les entrepôts,
- 1 emplacement pour 40 m² pour les activités artisanales et industrielles,
- 1 place pour 25 m² de bureaux ou de commerce,
- 2 emplacements par logement,
- 1 local ou abri « cycles » dès lors que l'emprise au sol* des bâtiments dépasse 500 m².

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Exemplaire n°)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Pour le stationnement vélos*, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert affecté aux deux roues non motorisés, devra être accessible et fonctionnel. Pour les constructions à usage de bureaux, la surface minimale sera définie sur la base d'une place de 1,5 m² pour 40 m² de surface de plancher, et, pour les autres destinations, selon les besoins. La surface de cet espace ne pourra pas être inférieure à 8 m².

Article AUi 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle localisée principalement dans la marge définie par le recul des constructions par rapport à la limite de référence* (article AUi 6).

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations* devra être annexé à la demande de permis de construire.

De plus, dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en ouvrage), il est exigé un arbre toutes les trois places de stationnement.

Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures*, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, avec quelques arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...). Aussi, les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant devraient être limitées à une dizaine de mètres linéaires.

SECTION III – Autres obligations

Article AUi 14 - Performances énergétiques et environnementales

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Article AUi 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle ou opération d'aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.
Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Ruy Montceau

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Simplifié)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- An, à enjeux environnementaux et paysagers,
- As présentant des enjeux de milieux naturels et/ou d'intérêt scientifique.

Elle comprend des sous-secteurs indicés pe de protection de captages :

- de Vie étroite ; pe dans le périmètre de protection éloignée du captage,
- du Vernay ; pe dans le périmètre de protection éloignée des captages,
- de Charlan ; pe dans le périmètre de protection éloignée du captage.

Deux sous-secteurs sont identifiés par un indice en fin de nom de secteur ou zone :

- Co correspondant à une continuité écologique,
- Zh correspondant à une zone humide.

Les bâtiments agricoles, repérés sur le document graphique et illustrés dans le rapport de présentation, peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant ;**

- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**

- **dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3 liées à la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdites :

1. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement :
   - liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou
   - nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que ces constructions ou installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

   sauf celles énumérées à l'article A 2. Sont visés :
   - Les affouillements ou exhaussements de sol* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
   - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
   - Les dépôts de véhicules,
   - Les résidences mobiles de loisirs,
   - Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public,
   - Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, et d'hébergement hôtelier,
   - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

2. La réhabilitation des ruines,

3. **Dans le secteur An**, toute construction ou installation, sauf celle visée à l'article A 2.

4. **Dans les secteurs indicés Co**, les aménagements et tous les travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation du corridor écologique.

5. **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements*, drainage, tout dépôt, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides. Toutefois, sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, des travaux peuvent être admis.

6. **Dans les secteurs Ape liés aux captages du Vernay et de Charlan,** toute construction, installation, aménagement ou utilisation, y compris stockage, susceptible d'altérer la qualité de la ressource en eau potable.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole*, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

   Dans le secteur An, à condition de ne pas engendrer de risque d'altération de la qualité des eaux vis-à-vis de la ressource, seuls sont admis :

   - les abris en bois pour animaux parqués sous réserve d'être limités à 40 m² d'emprise au sol* et ouverts intégralement au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation privilégiera la limite opposée.
   - les petits ouvrages ou installations techniques de moins de 10 m² d'emprise au sol*, ainsi que les serres, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve d'un aspect extérieur compatible avec le site.

2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif, y compris en secteur An, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
   Sont notamment compris :

   a) Les constructions, autres qu'éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une emprise au sol* inférieure ou égale à deux mètres carrés.

   b) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

   c) Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements*, ouvrages et installations liés à l'activité autoroutière ainsi qu'au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.

3. Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements* et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voirie* nécessaires, y compris dans le secteur Ape.

4. Les antennes et paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement,

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

5. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation ou autorisés (situés ou non en zone A) non liés à l'activité agricole,
   - leur aménagement, y compris en vue de l'extension du logement dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total y compris l'existant après travaux, sauf dans le cas d'hébergement en milieu rural,
   - leur extension affectée à un usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser 200 m² de surface totale de plancher y compris l'existant après travaux et 250 m² d'emprise au sol*,
   - leurs annexes* sous réserve d'une emprise au sol* totale inférieure ou égale à 40 m² hors piscine* et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,
   - leur piscine* sous réserve d'une emprise au sol* totale inférieure ou égale 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.

6. Pour les bâtiments désignés et repérés au document graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment, d'être destiné à un usage d'habitation ou à un usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

7. Les démolitions.

8. Les clôtures* sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol, et de plus limitées à 1,50 mètre **dans les sous-secteurs Co**, sauf pour les parcelles déjà bâties.

9. **Dans le secteur As**, sous réserve d'être compatibles avec l'existence des enjeux naturels, les aménagements, équipements et installations limités à 10 m² d'emprise au sol* liés à la mise en valeur du site ou à sa découverte (de type observatoire), ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif.

10. **Dans le secteur Ape lié au captage du Vernay,** sous réserve d'être admise dans la zone :
    - les travaux sur la Bourbre et sur les fossés, la création de carrières (gravières, etc.) et de plans d'eau, de stockages de produits polluants, d'installations classées (ICPE), de système d'infiltration des eaux de ruissellements sont autorisés sous réserve de démontrer, au préalable, l'absence de perturbation sur l'aquifère.

11. **Dans le secteur Ape lié au captage de Vie étroite,** le règlement sanitaire départemental sera strictement appliqué. Sous réserve d'être admis dans la zone, d'être conformes à la réglementation en vigueur, et de disposer d'un avis favorable de la CAPI et de l'ARS, une vigilance particulière sera portée sur :
    - la conformité des installations d'assainissement non collectif admises uniquement en l'absence de raccordement au réseau collectif en l'attente de sa réalisation,
    - l'étanchéité des canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau,
    - les aménagements liés aux stockages de produit, y compris stockages temporaires, stockages de fuel à usage familial (double paroi ou cuvette de rétention), visant à empêcher tout risque d'altération de la qualité des eaux,
    - les études démontrant l'absence de risque vis-à-vis de la ressource liées aux projets d'activités, mais aussi les dépôts de déchets de tout type,
    - les aménagements visant à éviter tout risque de contamination des eaux souterraines dans le cas de prélèvements d'eau par pompage (débits et volumes à justifier et utilisation optimisée),
    - la préservation, de la qualité des eaux souterraines lors d'épandage de fertilisants organiques, sauf boues de stations d'épuration interdites.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif, toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau…) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

3 - Eaux de vidange des piscines
Le rejet des eaux de vidange des piscines privées est interdit au réseau d'eaux pluviales. Le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

4 - Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg), les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage et piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

5 - Dans les sous-secteurs Ape, les constructions, aménagements ou installations sont autorisés sous réserve d'un raccordement aux réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales ou d'un avis favorable d'épandage souterrain ou superficiel.

III - Electricité

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite de référence* existante, modifiée ou à créer.

Les piscines* pourront être implantées avec un recul minimum de deux mètres par rapport à la limite de référence*.

6.2 Règles particulières d'implantation

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant* n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
    - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès*, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.1.

- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes*, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur* inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement du nu du mur en tout point de la construction ou des piliers de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres.

Les piscines* pourront être implantées avec un recul minimum de deux mètres par rapport à la limite séparative*.

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant* n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès*, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 7.

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes*, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur* inférieure à 3 mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à 2 mètres.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments ou constructions non contigus.

Toute annexe* ou piscine* devra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant à usage d'habitation.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* est limitée à :
- 250 m² au total y compris l'existant dans le cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant,
- 40 m² pour l'ensemble des annexes*, hors piscine*, liées à un bâtiment d'habitation existant,
- 50 m² pour la piscine* liée à un bâtiment d'habitation existant.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions*, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 4 mètres pour les annexes aux habitations*.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

IMPLANTATIONS

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements* seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès* de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages. La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont admis sous condition d'une bonne intégration paysagère et au site environnant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS TECHNIQUES AGRICOLES ET AUX HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS ADMISES

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante). L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations* aux abords).

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AUTRES QUE TECHNIQUES AGRICOLES

LES TOITURES

Les toitures en tuiles
Les toitures en tuiles seront obligatoirement dans un ton conforme au nuancier.
La réalisation d'éléments de couverture translucides ou vitrées pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture translucide ou vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés ci-après.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 et 50 % sauf pour les annexes* inférieures à 20 m² d'emprise au sol*.

Le faîtage ou la façade principale sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

Les toitures à un seul pan sont autorisées :
- pour les constructions isolées d'une d'emprise au sol* inférieure à 5 m² implantées sur limite séparative*,
- pour des volumes accolés à un bâtiment.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre en façade et de 0,30 mètre en pignon sauf pour la façade implantée sur limite séparative*. Ces débords pourront être réduits pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol*.

Autres toitures
Les toitures-terrasses, couvertures en zinc ou autres sont admises si leur conception s'intègre à une composition architecturale et sous réserve d'une bonne insertion au site.

LES FAÇADES ET MURS

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante). L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement Est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures*.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, teinté ou peint donnant une image de chalet…).

Les annexes à l'habitation* devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

LES CLOTURES*

Les clôtures* ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grillages et pourront être doublées par des haies. Toutefois, dans le cas d'une propriété bâtie, une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être admise, sous réserve d'une hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie et d'un enduit sauf si réalisée en pierre. La murette pourra être surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Tout aménagement occultant autre que des plantations* (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec le site environnant.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture* et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions…).

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Toutefois, des clôtures* différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. Elles doivent être dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)

Pour les bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Les couleurs doivent respecter le nuancier.

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager…).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent s'intégrer au mieux (dans le respect de la pente pour les toitures en pente) et être adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc…).

Article A 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules* correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé :

- pour les véhicules automobiles, une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement,
- pour les vélos, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert, accessible et fonctionnel. Sa surface sera définie sur la base d'une place de 1,5 m² pour 45 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2,25 m² (1,5 x 1,5 m²) par logement.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures*, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, avec quelques arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...). Aussi, les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant devraient être limitées à une dizaine de mètres linéaires.

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

SECTION III - Autres obligations

Article A 14 - Performances énergétiques et environnementales

Imperméabilisation limitée des sols des propriétés bâties

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale de 50 % du terrain du projet traitée en espaces perméables*.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux constructions et installations agricoles.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées… éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pondérée par le coefficient de perméabilité du traitement choisi (à titre d'exemple, si le coefficient de perméabilité d'une toiture végétalisée de 100 m² est égal à 30 %, la surface prise en compte pour le calcul de la surface minimale d'espaces perméables sera égale à 30 m²).

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations* d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

Article A 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Simplifié)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Ruy Montceau

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Simplifié)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des secteurs :

- Ne(pe), réservé aux aires et espaces de sports et loisirs liés aux équipements publics (compris dans le périmètre de protection éloigné du captage de Vie étroite),
- Ns, présentant des enjeux de milieux naturels et/ou d'intérêt scientifique.

Elle comprend des sous-secteurs indicés pi, pr et pe de protection de captages :

- de Vie étroite ; pi compris dans le périmètre immédiat, pr compris dans le périmètre de protection rapprochée et pe dans le périmètre de protection éloignée du captage ;
- du Vernay ; pi compris dans le périmètre immédiat, pr compris dans le périmètre de protection rapprochée et pe dans le périmètre de protection éloignée du captage ;
- de Malavent/Belval ; pi compris dans le périmètre immédiat et pr compris dans le périmètre de protection rapprochée du captage ;
- de Charlan ; pi compris dans le périmètre immédiat, pr compris dans le périmètre de protection rapprochée et pe dans le périmètre de protection éloignée du captage.

Un sous-secteur identifié Zh correspond à une zone humide.

Il est rappelé que :

- **le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la Bourbre moyenne constitue une servitude d'utilité publique opposable au présent document. Il convient en zone de risque de se reporter au PPRi et d'appliquer le règlement correspondant ;**

- **dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés avec une répartition en deux classes (première lettre, B ou R) puis par types d'aléas (deuxième lettre, minuscule suivant B ou majuscule suivant R, liée à l'aléa), les dispositions définies au Chapitre I du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol ;**

- **dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3 liées à la canalisation de transport de gaz naturel, les dispositions définies au Chapitre II du Titre II sont applicables à toute occupation ou utilisation du sol.**

Il est également rappelé que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié aux documents graphiques du Règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont interdites :

11. Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que ces constructions ou installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf celles énumérées à l'article N 2. Sont visés :
    - Les affouillements ou exhaussements de sol* qui ne seraient pas compatibles avec le caractère de la zone,
    - Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes,
    - Les dépôts de véhicules,
    - Les résidences mobiles de loisirs,
    - Les parcs de loisirs et d'attraction ouverts au public,
    - Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de commerce, d'entrepôt, et d'hébergement hôtelier,
    - Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
12. La réhabilitation des ruines.
13. Les démolitions, surélévations et les extensions, ainsi que les modifications de façades du bâtiment à préserver identifié « élément bâti remarquable » et repéré aux documents graphiques du Règlement.
14. **Dans le secteur Nepe,** toute construction, installation, occupation et utilisation du sol qui ne soit pas énumérée à l'article N 2.
15. En général, tous travaux, y compris constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier, ou non compatibles avec la préservation des continuités écologiques.
16. **Dans les secteurs indicés Zh**, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements*, drainage, tout dépôt, et, toute construction, remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides. Toutefois, sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, des travaux peuvent être admis.
17. **Dans les secteurs Npi,** toute construction, installation, occupation et utilisation du sol qui ne soit pas énumérée à l'article N 2.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

18. **Dans le secteur Npr lié à la source Charlan :**
    - tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau,
    - toute construction nouvelle, superficielle ou souterraine, sauf celles visées à l'article N 2,
    - les rejets d'eaux usées d'origine industrielle ou agricole,
    - la pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux,
    - le stockage, même temporaire, d'engrais, pesticides et produits toxiques,
    - les dépôts de déchets de tous types, y compris les déchets inertes,
    - la création d'aires de camping,
    - les affouillements, les exhaussements* et l'extraction des matériaux du sol et du sous-sol, y compris l'extension de carrière. Un remblai ponctuel peut être autorisé sous réserve d'être nécessaire à un aménagement admis dans la zone et l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la Mairie,
    - la création de nouvelles voies de circulation routière et ferroviaire,
    - le transport de matières dangereuses,
    - la création de parking,
    - tout nouveau point de prélèvement d'eau sauf pour CAPI et après arrêté préfectoral,
    - la création de cimetière,
    - l'épandage de lisiers, purins, boues de station d'épuration, fumiers non compostés et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,
    - l'utilisation des pesticides pour l'entretien de la RD 54b (bas-côtés et fossés attenants),
    - les préparations, rinçages, vidanges de produits phytosanitaires et de tout produit polluant,
    - les abreuvoirs d'alimentation du bétail.

19. **Dans le secteur Npr lié aux sources de Malavent :**
    - tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau,
    - toute nouvelle construction,
    - l'ouverture de nouvelles routes et de chemins d'exploitation,
    - l'exploitation de carrières ou excavation à ciel ouvert,
    - le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritus et de tous produits ou matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau,
    - l'épandage de fumiers, engrais organiques ou chimiques, l'épandage de pesticides ainsi que le pacage et/ou le stationnement du bétail (bovins, ovins, etc.) pour les seules parcelles ou portions de parcelles 1123, 192 et 199.

20. **Dans le secteur Npr lié aux captages du Vernay :**
    - tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau,
    - les nouvelles constructions ou activités, la réalisation, de tous stockages ou dépôts susceptibles de provoquer une pollution de l'eau captée, sauf celles visées à l'article N 2,
    - l'ouverture de nouvelles voies de circulations motorisées,
    - l'infiltration des eaux de ruissellement issues des voies autoroutières,
    - la circulation motorisée de loisir en dehors des routes et des chemins agricoles,
    - la création d'excavations, de carrières, de nouveaux puits ou de forages privés, de mares, de plans d'eau, etc.
    - la création de camping, de terrains sportifs, de cimetières, d'aires de loisirs, de nouvelles canalisations transportant des produits polluants (hydrocarbures, etc.),
    - le retournement des prairies permanentes actuellement en pâture et la suppression des parcelles boisées, pour leurs mises en cultures,
    - l'épandage de lisiers, de purins, de boues de stations d'épuration, de fumier non composté,
    - les travaux de modification des berges et du lit de la Bourbre, à l'exception des travaux de type « génie biologique » permettant d'éviter l'érosion en rive gauche et sous réserve d'un avis préalable délivré par l'autorité sanitaire,
    - tout traitement et usage d'engrais dans une bande de 5 mètres de part et d'autres des berges du canal de drainage, ainsi que tout rejet de polluants au canal.

21. **Dans les secteurs Npe liés aux captages du Vernay et de Charlan,** toute construction, installation, aménagement ou utilisation, y compris stockage, susceptible d'altérer la qualité de la ressource en eau potable.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

22. **Dans les secteurs Nepr et Npr liés au captage de Vie étroite :**
    - tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau,
    - toute construction nouvelle, superficielle ou souterraine, sauf celles visées à l'article N 2,
    - les rejets d'eaux usées d'origine industrielle ou agricole,
    - la pose de canalisations de transport d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux ; le réseau existant devra faire l'objet de toutes les attentions,
    - le stockage, même temporaire, d'engrais, pesticides et produits toxiques,
    - les dépôts de déchets de tous types, y compris les déchets inertes,
    - la création d'aires de camping,
    - les affouillements, les exhaussements* et l'extraction des matériaux du sol et du sous-sol, sauf remblai ponctuel sous réserve d'être nécessaire à un aménagement admis dans la zone et l'emploi de matériaux d'origine naturelle strictement inertes et après déclaration auprès de la Mairie,
    - l'implantation d'éolienne,
    - la création de nouvelles voies de circulation routière et ferroviaire,
    - la création de parking,
    - tout nouveau point de prélèvement d'eau sauf pour CAPI et après arrêté préfectoral,
    - la création de cimetière,
    - l'épandage de lisiers, purins, boues de station d'épuration, fumiers non compostés et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,
    - l'utilisation des pesticides pour l'entretien des routes (bas-côtés et fossés attenants),
    - les préparations, rinçages, vidanges de produits phytosanitaires et de tout produit polluant.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Dans les sous-secteurs exposés à des risques naturels, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans les zones de SUP1, SUP2 et SUP3, les prescriptions définies à l'article 1 du Chapitre II « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Sont admis sous conditions particulières :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif*, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
   Sont notamment compris :

   a) Les constructions, autres qu'éoliennes, dont la hauteur* au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une emprise au sol* inférieure ou égale à deux mètres carrés.

   b) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est supérieure à soixante-trois mille volts.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

c) Les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements*, ouvrages et installations liés à l'activité autoroutière ainsi qu'au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.

2. Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements* et dépôts nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet d'infrastructure ferroviaire Lyon-Turin, dans le périmètre prévu par la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ainsi que tous les rétablissements de voirie* nécessaires, y compris dans les secteurs Ns, Npr et Npe.

3. Pour les bâtiments existants à usage d'habitation ou autorisés (situés ou non en zone N),
   - leur aménagement, y compris en vue de l'extension du logement dans le volume existant sans changement de destination, dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total y compris l'existant après travaux, sauf dans le cas d'hébergement en milieu rural,
   - leur extension affectée à un usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser 200 m² de surface totale de plancher y compris l'existant après travaux et 250 m² d'emprise au sol*,
   - leurs annexes* sous réserve d'une emprise au sol* totale inférieure ou égale à 40 m² hors piscine* et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale,
   - leur piscine* sous réserve d'une emprise au sol* totale inférieure ou égale 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.

4. Pour les bâtiments désignés et repérés au document graphique, l'aménagement avec changement de destination dans la limite du volume existant sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment, d'être destiné à un usage d'habitation et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

5. Les démolitions, sauf pour un « élément bâti remarquable » repéré aux documents graphiques du Règlement (démolition interdite).

6. Les clôtures*.

7. Les antennes ou paraboles sous réserve d'insertion dans leur environnement.

8. **Dans le secteur Nepe,** les constructions et installations liées aux équipements publics, notamment de sports et loisirs.

9. **Dans les secteurs Ns**, sous réserve d'être compatibles avec l'existence des enjeux naturels, les aménagements, équipements et installations limités à 10 m² d'emprise au sol* liés à la mise en valeur du site ou à sa découverte (de type observatoire), ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif. Sont également autorisés les installations, travaux, ouvrages et activités, visés à l'alinéa 2 du présent article N 2.

10. **Dans les secteurs Npi,** seuls sont admis les constructions et installations nécessaires aux activités d'exploitation des captages, notamment de production d'eau destinée à la consommation et de contrôle du point d'eau.

11. **Dans le secteur Npr lié à la source Charlan** :
    - sous réserve de dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux, les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau et les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,
    - le pacage limité (1 UGB/ha en moyenne annuelle et 3 en charge instantanée) sans la présence à demeure d'enclos, abreuvoirs, et (ou) dispositifs d'affouragement,
    - l'apport limité de fertilisant azoté afin d'améliorer la qualité des eaux captées vis-à-vis des teneurs en nitrates,
    - l'usage des phytosanitaires ; certains pesticides ou le retournement des praiires naturelles pourront être interdits toutefois.

12. **Dans le secteur Npr lié aux sources de Malavent,** tout rejet au milieu naturel des eaux usées sous réserve d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

13. **Dans les secteurs Npr et Nprs liés aux captages du Vernay** :
    - les bâtiments nécessaires à la production et (ou) au traitement et (ou) au transport de l'eau potable et à leurs améliorations,
    - le pacage limité (1 UGB/ha en moyenne annuelle et 3 en charge instantanée) sans la présence à demeure d'enclos, abreuvoirs, et (ou) dispositifs d'affouragement,
    - l'utilisation de produits phytosanitaires réservée à l'usage agricole sous conditions spécifiées au rapport géologique,
    - les mesures agro-environnementales ayant permis de stabiliser les concentrations en nitrates et de diminuer celles en produits phytosanitaires,
    - les réseaux d'assainissement des toilettes des aires de repos autoroutières sous réserve d'étanchéité, régulièrement contrôlée,
    - les remblais éventuels sous réserve que les matériaux soient d'origines identifiées et indemnes de tous produits susceptibles de provoquer une contamination de l'aquifère,
    - en l'absence démontrée de possibilités d'autres sites de rétention pour éviter l'inondation de l'aval, le stockage par casiers de crues sous réserve qu'il soit impérativement associé à une membrane étanche et d'un avis de l'autorité sanitaire.

14. **Dans les secteurs Nepr et Npr liés au captage de Vie étroite** :
    - sous réserve de dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux, les bâtiments strictement liés à l'exploitation du réseau d'eau et les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,
    - sous réserve d'être admis dans la zone, d'être conformes à la réglementation en vigueur, et de disposer d'un avis favorable de la CAPI et de l'Autorité sanitaire, une vigilance particulière sera portée sur la conformité des installations d'assainissement non collectif admises uniquement en l'absence de raccordement au réseau collectif (rejet des eaux traitées interdit dans des puits d'infiltration), et, sur les aménagements liés au stockage d'hydrocarbure (double paroi ou cuvette de rétention étanche et d'un volume supérieur à la quantité stockée), visant à empêcher tout risque d'altération de la qualité des eaux,
    - l'apport de fertilisants organiques et minérales à condition de ne pas aggraver la situation des concentrations en nitrates des eaux captées,
    - l'usage des phytosanitaires ; certains pesticides ou le retournement des praiires naturelles pourront être interdits toutefois.

15. **Dans le secteur Npe lié au captage du Vernay,** sous réserve d'être admise dans la zone :
    - les travaux sur la Bourbre et sur les fossés, la création de carrières (gravières, etc.) et de plans d'eau, de stockages de produits polluants, d'installations classées (ICPE), de système d'infiltration des eaux de ruissellements sont autorisés sous réserve de démontrer, au préalable, l'absence de perturbation sur l'aquifère.

16. **Dans les secteurs Npe et Nepe liés au captage de Vie étroite**, le règlement sanitaire départemental sera strictement appliqué. Sous réserve d'être admis dans la zone, d'être conformes à la réglementation en vigueur, et de disposer d'un avis favorable de la CAPI et de l'Autorité sanitaire, une vigilance particulière sera portée sur :
    - la conformité des installations d'assainissement non collectif admises uniquement en l'absence de raccordement au réseau collectif en l'attente de sa réalisation,
    - l'étanchéité des canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau,
    - les aménagements liés aux stockages de produit, y compris stockages temporaires, stockages de fuel à usage familial (double paroi ou cuvette de rétention), visant à empêcher tout risque d'altération de la qualité des eaux,
    - les études démontrant l'absence de risque vis-à-vis de la ressource liées aux projets d'activités, mais aussi les dépôts de déchets de tout type,
    - les aménagements visant à éviter tout risque de contamination des eaux souterraines dans le cas de prélèvements d'eau par pompage (débits et volumes à justifier et utilisation optimisée),
    - la préservation, de la qualité des eaux souterraines lors d'épandage de fertilisants organiques, sauf boues de stations d'épuration interdites.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'eau potable.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

En zone définie en assainissement collectif, toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En zone définie en assainissement non-collectif, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur est obligatoire.

2.- Eaux pluviales

L'assainissement des eaux pluviales doit être conforme à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement (document présenté en pièce n° 5.2 « Annexes » du PLU).

La gestion des eaux pluviales doit être réalisée à la parcelle avec un rejet dans le sous-sol après traitement visant à assurer la qualité des rejets et dimensionnement suffisant du système d'infiltration sous réserve de la faisabilité technique de l'infiltration.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible, le rejet des eaux pluviales doit être effectué dans le milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau…) sous réserve de compatibilité avec le milieu récepteur avec un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, un débit de fuite limité et une rétention conformément au zonage d'assainissement.

Lorsque l'infiltration n'est techniquement pas possible et en cas d'impossibilité de rejet au milieu superficiel, un rejet dans un réseau de collecte sera admis sous réserve que le raccordement soit gravitairement possible, d'un traitement préalable visant à assurer la qualité des rejets, d'une rétention et d'un débit de fuite limité.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Des prescriptions techniques particulières, notamment l'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage par exemple ou l'usage domestique réservé aux sanitaires et électroménagers hors équipements publics, pourront être recommandées afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics ou privés et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

3 - Eaux de vidange des piscines
Le rejet des eaux de vidange des piscines privées est interdit au réseau d'eaux pluviales. Le principe du rejet au milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité.

4 - Dans les secteurs exposés à un risque de glissement de terrain (Bg), les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage et piscine) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire compatible avec le projet et capable de les recevoir.

5 - Dans les sous-secteurs Npe, les constructions, aménagements ou installations sont autorisés sous réserve d'un raccordement aux réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales ou d'un avis favorable d'épandage souterrain ou superficiel.

III - Electricité

L'installation des réseaux d'électricité sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Règles générales

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de cinq mètres par rapport à la limite de référence* existante, modifiée ou à créer.

Les piscines* pourront être implantées avec un recul minimum de deux mètres par rapport à la limite de référence*.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

6.2 Règles particulières d'implantation

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus sont autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant* n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
  - pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès*, élargissement éventuel, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 6.1.
- Pour des raisons d'urbanisme tenant aux particularités du site, ou pour des travaux visant à l'amélioration des performances énergétiques, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes*, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur* inférieure à trois mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement du nu du mur en tout point de la construction ou des piliers de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à quatre mètres.

Les piscines* pourront être implantées avec un recul minimum de deux mètres par rapport à la limite séparative*.

Lorsque par son implantation, un immeuble bâti existant* n'est pas conforme aux prescriptions des alinéas ci-dessus, le permis de construire ne sera accordé que :
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- pour son extension limitée en continuité du volume existant (recul identique à celui de la construction existante) sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (visibilité, accès*, etc.), ou implantée conformément aux prescriptions de l'article 7.

L'implantation de petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et d'annexes*, sous réserve d'une emprise au sol* inférieure à 20 m² et d'une hauteur* inférieure à trois mètres, pourra être autorisée avec un recul inférieur à deux mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Toute annexe* ou piscine* devra être implantée à une distance inférieure à 20 mètres du bâtiment existant à usage d'habitation.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* est limitée à :
- 250 m² au total y compris l'existant dans le cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant,
- 40 m² pour l'ensemble des annexes*, hors piscine*, liées à un bâtiment d'habitation existant,
- 50 m² pour la piscine* liée à un bâtiment d'habitation existant.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions* correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions*, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :
- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 4 mètres pour les annexes aux habitations*.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux lignes de transport d'électricité.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

L'article R.111-27 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

DISPOSITIONS GENERALES

La construction par son aspect général ou certains détails architecturaux devra respecter la typologie et le style de la région, ainsi que l'orientation générale des bâtiments existants alentour. Les volumes seront simples.

IMPLANTATIONS

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements* seront limités à l'assise nécessaire à la construction et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs de faible pente. Lorsque la pente du terrain sur l'emprise de la construction est supérieure à 10 %, la construction devra être conçue et implantée de façon à respecter le terrain naturel et le site environnant (perceptions extérieures importantes), dans ce dernier cas, cette limite est portée à 1,20 mètre maximum et ne s'applique pas à l'accès* de la parcelle, ni aux rampes d'accès aux garages.
La pente des talus ne doit pas excéder 40%. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont admis sous condition d'une bonne intégration paysagère et au site environnant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

LES TOITURES

Les toitures en tuiles
Les toitures en tuiles seront obligatoirement dans un ton conforme au nuancier.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

La réalisation d'éléments de couverture translucides ou vitrées pourra être autorisée sous réserve de s'intégrer à la construction principale. La couverture translucide ou vitrée pourra alors avoir une pente et des débords autres que ceux demandés ci-après.

La pente des toitures sera obligatoirement comprise entre 30 et 50 % sauf pour les annexes* inférieures à 20 m² d'emprise au sol*.

Le faîtage ou la façade principale sera prioritairement parallèle aux courbes de niveaux. Toute conception différente devra être justifiée au regard d'une bonne insertion au site et d'une composition architecturale du projet.

Les toitures à un seul pan sont autorisées :
- pour les constructions isolées d'une d'emprise au sol* inférieure à 5 m² implantées sur limite séparative*,
- pour des volumes accolés à un bâtiment.

Les débords de toitures devront être au minimum de 0,50 mètre en façade et de 0,30 mètre en pignon sauf pour la façade implantée sur limite séparative*. Ces débords pourront être réduits pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol*.

Autres toitures
Les toitures-terrasses, couvertures en zinc ou autres sont admises si leur conception s'intègre à une composition architecturale et sous réserve d'une bonne insertion au site.

LES FAÇADES ET MURS

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante). L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement est interdit.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) est interdit sur les bâtiments et les clôtures*.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé sous réserve de s'intégrer dans le site et de ne pas reproduire de types ou modèles étrangers à la région (ex : bois brut, teinté ou peint donnant une image de chalet…).

Les annexes à l'habitation* devront être traitées en harmonie avec la construction principale ou en bois.

LES CLOTURES*

Les clôtures* ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres. Elles seront constituées par des grillages et pourront être doublées par des haies. Toutefois, dans le cas d'une propriété bâtie, une murette d'une hauteur maximum de 0,60 mètre peut être admise, sous réserve d'une hauteur régulière sauf pour des raisons de topographie et d'un enduit sauf si réalisée en pierre. La murette pourra être surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple. Tout aménagement occultant autre que des plantations* (exemples : canisses, bâche et toiles diverses) est interdit. Elles devront être traitées en harmonie avec le site environnant.

Les portails d'accès automobiles et portillons devront être traités en cohérence avec la clôture* et/ou la construction principale (matériaux, couleurs, dimensions…).

Toutefois, des clôtures* différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. Elles doivent être dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Impression)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ANCIENNES EXISTANTES (BATIMENTS ANTERIEURS A 1930)

Pour les bâtiments anciens et caractéristiques d'une architecture traditionnelle, leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toitures, mais aussi les modénatures ou décorations de façades.

Les éléments traditionnels et les maçonneries en pierres doivent être sauvegardés.

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension préservant les caractéristiques originelles.

Les couleurs doivent respecter le nuancier.

ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Les dispositions énoncées précédemment pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site (forme et couleur des constructions environnantes, traitement paysager…).

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent s'intégrer au mieux (dans le respect de la pente pour les toitures en pente) et être adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc…).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AUTRES BATIMENTS

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes (des verts tendres aux foncés, beiges, ocres, terre) et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment,...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations* aux abords).

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Imprimé le)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Article N 12 - Stationnement

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le stationnement des véhicules* correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé :

- pour les véhicules automobiles, une place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement,
- pour les vélos, l'aménagement d'un local ou emplacement couvert, accessible et fonctionnel. Sa surface sera définie sur la base d'une place de 1,5 m² pour 45 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2,25 m² (1,5 x 1,5 m²) par logement.

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Il est rappelé que la règle générale et les modalités d'application sont définies dans le sous-titre 2 du titre I – Dispositions générales.

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures*, il est recommandé que celles-ci soient vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes dont une majorité à feuilles caduques (exemples d'arbustes pouvant constituer une haie champêtre : érable champêtre, cornouiller, aubépine, noisetier, fusain vert, troène vert, charmille, sureau, églantier, prunier sauvage, potentille, sorbier des oiseaux, avec quelques arbustes à feuillage persistant : houx, buis, ifs...). Aussi, les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant devraient être limitées à une dizaine de mètres linéaires.

Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques sont conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces éléments paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat en veillant au respect de son intérêt initial.

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

SECTION III - Autres obligations

Article N 14 - Performances énergétiques et environnementales

Imperméabilisation limitée des sols des propriétés bâties

L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement aériennes où la majorité des places de stationnement devra intégrer ce principe.

Il est exigé une surface minimale de 50 % du terrain du projet traitée en espaces perméables*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Pour cette surface minimale, sont notamment considérées comme espaces perméables :

- les surfaces végétalisées,
- les surfaces minérales dont les revêtements laissent traverser ou pénétrer l'eau (platelage bois, graviers, stabilisé, pavés joints enherbés, dalles alvéolées… éventuellement sur sol décaissé et remplacé par du sable ou des graviers en réservoir tampon avant infiltration),
- la surface d'une toiture végétalisée, pondérée par le coefficient de perméabilité du traitement choisi (à titre d'exemple, si le coefficient de perméabilité d'une toiture végétalisée de 100 m² est égal à 30 %, la surface prise en compte pour le calcul de la surface minimale d'espaces perméables sera égale à 30 m²).

Pour les constructions existantes non conformes avec cette disposition, une dérogation pourrait être admise sous réserve de prescriptions particulières telles que des plantations* d'arbres et/ou arbustes en pleine terre, la récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'une utilisation domestique, etc.

Article N 15 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409