

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**Déclaration de projet « Plaine du milieu »
emportant mise en compatibilité du PLU**

Commune de Ruy-Montceau

4.1 Règlement (partie écrite)

Extrait

Projet en date du 18 avril 2025



Ruy Montceau

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 o_A 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.

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.

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 réglementation 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.

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 lorsqu'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 la zone AUaOA3bis, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- trois mètres par rapport aux voies,
- quatre mètres par rapport aux emprises publiques.

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. Dans la zone AUaOA3bis, une surface supérieure à 20 m² pourra être autorisée pour des annexes dédiées au stationnement des vélos sous réserve d'un traitement architectural qualitatif.
- 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*.

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*.

Dans la zone AUa_{OA3bis}, une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux constructions principales non contigües. Cette distance ne s'applique pas aux piscines*, ni aux constructions annexes tels que les locaux vélos.

Article AUa 9 - Emprise au sol des constructions

Dans la zone AUa_{OA3bis}, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de l'unité foncière.

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%.

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.

De plus, dans la zone AUaOA3bis, les toitures-terrasses inaccessibles seront végétalisées. Les édicules et divers ouvrages techniques seront intégrés à la conception architecturale.

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.

Un mur peut être autorisé, sous réserve que sa hauteur ne dépasse pas, y compris la couverture :

- 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...).

Dans la zone AUaO_{A3bis}, les clôtures* ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

Elles seront constituées par des grilles ou des grillages, sauf précisions apportées dans l'OAP.

Elles seront obligatoirement doublées par des haies au contact des espaces collectifs de l'opération et sur les limites au contact de la zone N.

Tout aménagement occultant autre que des plantations* (exemples : canisses, bâche, toiles diverses et lames) est interdit.

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. Toutefois, dans la zone AUaOA3bis, le ratio est abaissé à une place supplémentaire banalisée pour cinq 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 vélos **et aménagé conformément à la réglementation en vigueur**. ~~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 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.

Dans la zone AUaOA3bis, elles correspondront à une surface au moins égale à 45 % de la parcelle.

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, dans la zone AUaOA3bis, ces espaces communs végétalisés* et aménagés pour l'agrément des habitants doivent être réalisés au sein des surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement. Leur superficie doit être au moins égale à 25 % du terrain d'assiette de l'opération, dont au moins 1/3 d'un seul tenant.

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, charmillle, 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.

Dans la zone AUaOA3bis, il est exigé un arbre de haute-tige ou cépée par tranche de 0 à 250 m² de terrain. Les arbres seront choisis parmi des essences à feuilles caduques, obligatoirement adaptées au sol et au climat, si possible locales et fruitières.

Les arbres de haute-tige existants et maintenus entrent dans le décompte dans la mesure où leur viabilité est garantie par les choix d'implantation des constructions et d'aménagement des espaces libres.

De plus, dans les zones de stationnement aménagées en aérien (sauf en ouvrage), il est exigé un arbre toutes les huit places de stationnement à minima. En effet, un dispositif d'ombrage des places extérieures sera installé conformément aux obligations légales en vigueur.

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.

Dans la zone AUaOA3bis, la totalité des places de stationnement, hors places PMR, sera aménagée en matériaux perméables à dominante végétale.

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.

Dans la zone AUaOA3bis, il est de plus exigé l'aménagement d'espaces de compostage.

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.