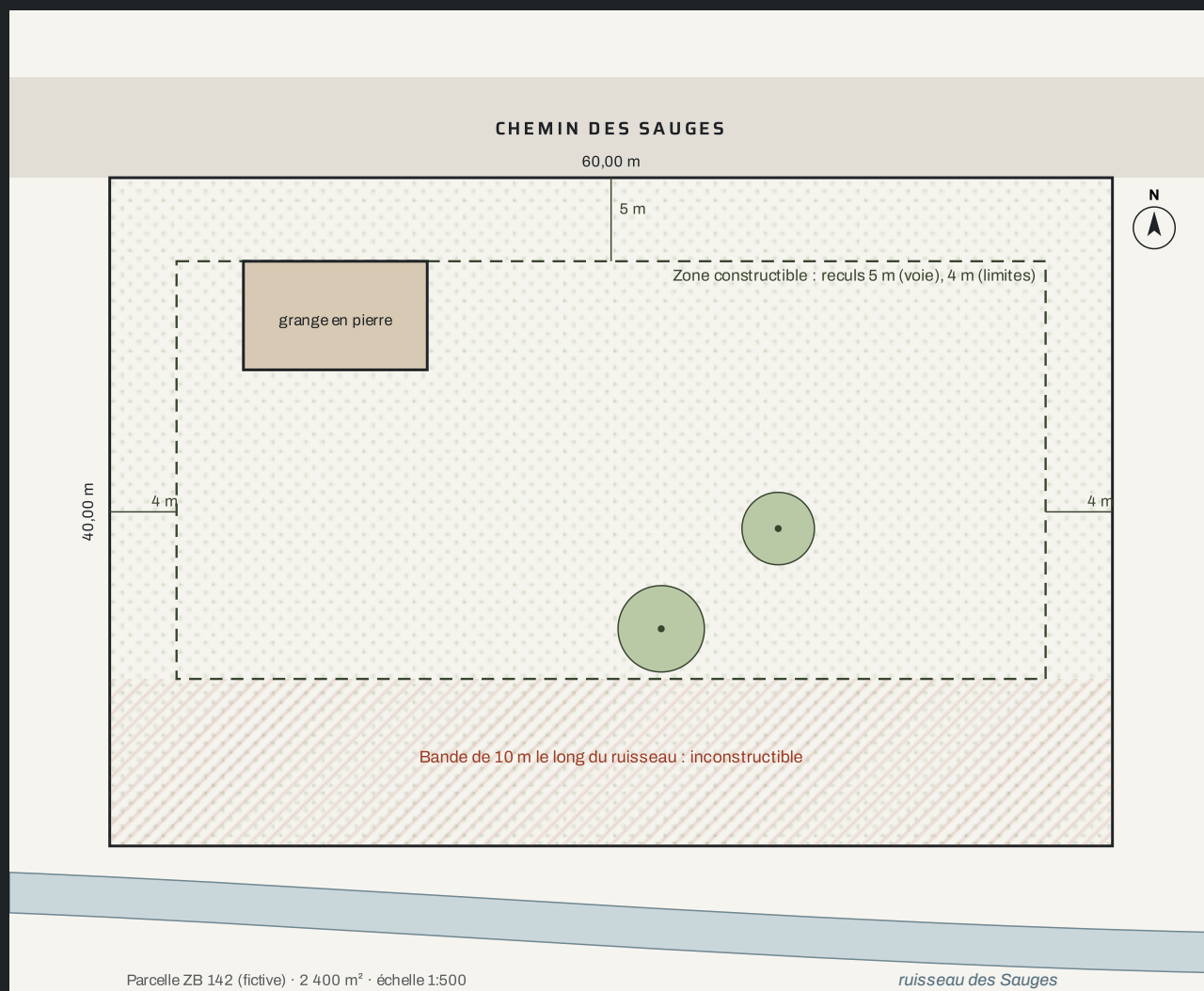




DOSSIER PLU DE LA PARCELLE DES SAUGES

Ce qu'on a le droit de construire chemin des Sauges, à Verchamps :
règle par règle, avec sa source, et ce qu'il reste à vérifier. Aide à la
décision, pas un certificat d'urbanisme.



Adresse
Chemin des Sauges,
Verchamps

Parcelle
ZB 142 · 2 400 m²

Zone
UB, lisière du village

Règlement
PLU de Verchamps,
révision du 12/03/2026

LA SYNTHÈSE

Quatorze points contrôlés sur la parcelle. Chacun renvoie à son article, détaillé plus loin.

9

4

1

conformes

à vérifier

interdit

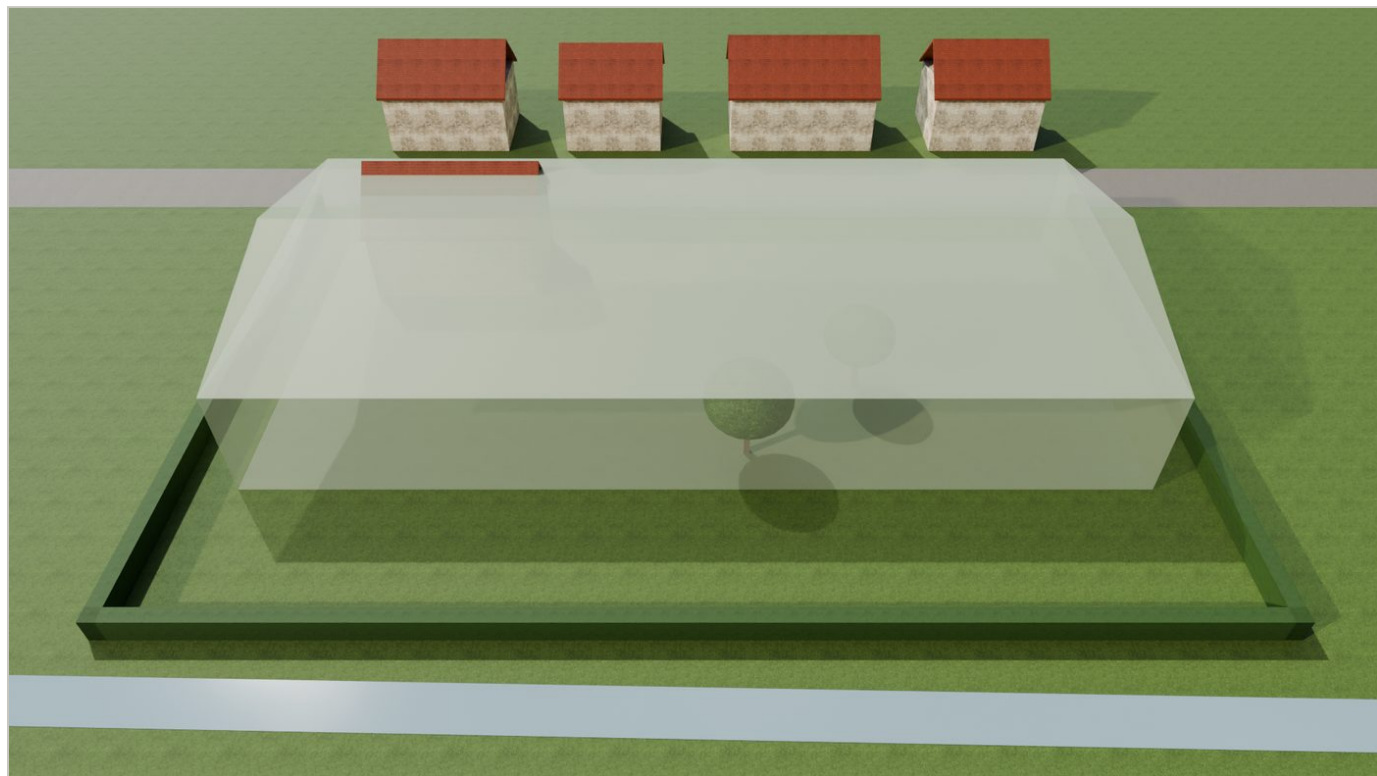
Conforme DestinationUB 1	Conforme Accès et voirieUB 3
Conforme Eau et électricitéUB 4.1	À vérifier AssainissementUB 4.2
Conforme Recul sur voieUB 6	Conforme Limites séparativesUB 7
Conforme Emprise au solUB 9	Conforme HauteurUB 10
À vérifier Aspect des toituresUB 11	Conforme StationnementUB 12
Conforme Espaces vertsUB 13	À vérifier Monument historiqueServitude AC1
À vérifier Retrait-gonflement des argilesRisques	Interdit Bande du ruisseauUB 2 · PPRI

720 m² d'emprise au sol au plus	7 m · 10 m égout et faîtage au plus	1 300 m² de zone où construire, hors reculs et bande du ruisseau
--	---	---

En bref : on peut construire une maison, neuve ou dans la grange, sur la moitié nord du terrain. Trois points dépendent d'avis extérieurs (ABF, SPANC, étude de sol) ; le toit se fera en tuile, sauf justification.

LE VOLUME CONSTRUCTIBLE

L'enveloppe maximale que le règlement autorise, reculs, hauteurs et bande du ruisseau compris. La grange existante y tient déjà.



Enveloppe : 52 × 25 m au sol, égout à 7 m, faîtage à 10 m. Volume tiré des règles UB 6, 7, 10 et du plan de prévention.

LA GRANGE

Grange en pierre calcaire de 11 × 6,5 m, toit de tuiles à 45°, faîtage à 8,45 m. Elle respecte déjà le recul de 5 m. Son changement de destination en habitation est admis en zone UB.

LE TERRAIN

Prairie plate, en lisière du village, ouverte au sud sur le ruisseau des Sauges. Deux vieux fruitiers à conserver (UB 13). Haies sur trois côtés.

LE RÈGLEMENT, ARTICLE PAR ARTICLE

Chaque règle citée avec sa page dans le règlement de l'exemple, et ce qu'elle donne sur la parcelle.

Statut	Article	Règle	Sur la parcelle	Source
Conforme	UB 1 Destination	Habitation autorisée en zone UB.	Maison individuelle : autorisée.	p. 12
Conforme	UB 3 Accès et voirie	Accès sur une voie ouverte à la circulation, largeur $\geq 3,50$ m.	Façade de 60 m sur le chemin des Sauges (6 m de large).	p. 14
Conforme	UB 4.1 Eau et électricité	Raccordement obligatoire aux réseaux publics existants.	Réseaux présents sous le chemin des Sauges.	p. 15
À vérifier	UB 4.2 Assainissement	Hors zonage collectif : assainissement non collectif conforme, validé par le SPANC.	La parcelle est hors zone collective : étude de sol à la charge du projet.	p. 15 · zonage d'assainissement
Conforme	UB 6 Recul sur voie	Constructions à 5 m minimum de l'alignement.	Bande de 5 m libre sur toute la façade ; la grange est déjà à 5,0 m.	p. 17
Conforme	UB 7 Limites séparatives	Recul ≥ 4 m, ou H/2 si plus grand.	Zone constructible réduite de 4 m à l'ouest et à l'est.	p. 18
Conforme	UB 9 Emprise au sol	Emprise ≤ 30 % du terrain.	720 m ² au plus sur 2 400 m ² .	p. 19
Conforme	UB 10 Hauteur	Égout ≤ 7 m et faîtage ≤ 10 m depuis le terrain naturel.	Terrain plat (pente < 2 %) : mesure simple.	p. 20
À vérifier	UB 11 Aspect des toitures	Tuile de terre cuite, pente 35 à 45° ; toit plat admis pour une extension d'un niveau, s'il est végétalisé.	Tout autre matériau (zinc, bac acier) devra être justifié par une insertion paysagère.	p. 22
Conforme	UB 12 Stationnement	Deux places par logement, sur la parcelle.	Place disponible le long de l'allée.	p. 24
Conforme	UB 13 Espaces verts	40 % du terrain au moins en pleine terre ; arbres existants conservés ou remplacés.	Prairie et deux fruitiers à conserver.	p. 25
À vérifier	Servitude AC1 Monument historique	Périmètre de 500 m de l'église Saint-Martin : avis de l'architecte des Bâtiments de France.	La parcelle est à 380 m de l'église : avis ABF requis.	annexe servitudes, planche 3

Statut	Article	Règle	Sur la parcelle	Source
À vérifier	Risques Retrait-gonflement des argiles	Aléa moyen : étude géotechnique G1 à la vente, G2 conseillée avant construction.	Aléa moyen sur toute la parcelle.	carte des aléas, 2025
Interdit	UB 2 · PPRI Bande du ruisseau	Toute construction interdite à moins de 10 m du haut de berge.	Les 10 m au sud de la parcelle sont inconstructibles.	p. 13 · plan de prévention

CE QUE CE DOSSIER NE SAIT PAS

Ce qu'aucune lecture du PLU ne peut trancher. À vérifier avant de déposer un permis.

- **L'avis de l'architecte des Bâtiments de France.** Il dépend du projet précis ; à solliciter tôt, dessins à l'appui.

- **L'assainissement.** Filière à définir par une étude de sol, puis à faire valider par le SPANC.

- **Le sol.** Aléa argiles moyen : étude G1, puis G2 pour dimensionner les fondations.

- **Les servitudes privées.** Passages, vues, réseaux enterrés : elles figurent dans l'acte de propriété, pas dans le PLU.

- **Les réseaux.** Position et capacité exactes à confirmer auprès des concessionnaires.

- **L'état de la grange.** Charpente et maçonneries à faire expertiser avant tout projet de réhabilitation.

SOURCES ET ANNEXES

Règlement écrit du PLU de Verchamps, zone UB, révision du 12/03/2026 (commune fictive, règlement d'exemple).

Plan de zonage et annexe des servitudes d'utilité publique, planche 3.

Plan de prévention du risque inondation du ruisseau des Sauges.

Carte d'exposition au retrait-gonflement des argiles, 2025.

Plan masse et maquette : THESMORA, à partir des règles ci-dessus.

THESMORA · PLU. Exemple : parcelle, commune et règlement fictifs. Aide à la décision, pas un certificat d'urbanisme. Pour les plans et l'étude financière, voir [les trois projets de PLU+](#).