

COMMUNE DE BEAURIEUX

Modification Plan Local d'Urbanisme

NOTICE EXPLICATIVE de la MODIFICATION Document n°1



Demande au cas par cas



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE	3
A. Rappel des procédures antérieures.....	3
B. Présentation de la procédure de modification.....	3
C. Étapes de la procédure de modification.....	6
2. JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU DE BEAURIEUX	7
A. Mise à jour des emplacements réservés.....	7
B. Modification des dispositions réglementaires	9
3. INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR LE PLU DE BEAURIEUX	12
A. Modification du règlement.....	12
B. Modification du plan de zonage	25
4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU DE BEAURIEUX SUR L'ENVIRONNEMENT	28
A. Le réseau Natura 2000.....	28
B. Situation du territoire communal par rapport au réseau Natura 2000.....	28
D. Menaces sur l'environnement.....	31

1. Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

La commune de BEAURIEUX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 mars 2012. Ce document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis.

Par délibération en date du 28 juin 2019, la commune de BEAURIEUX a décidé de lancer une procédure de modification pour :

- Supprimer et modifier des emplacements réservés ;
- Modifier le règlement pour faciliter la réalisation des projets, en tenant compte de la nature des sols et de l'intégration paysagère ;
- Faciliter la réalisation du pôle scolaire ;
- En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

B. Présentation de la procédure de modification

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L. 153-36 à L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L.153-37 : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Article L.153-38 : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Le projet communal :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenues en 2012 ne sont pas remises en question. Au contraire, la procédure de modification s'inscrit dans le projet initial. Lors de l'élaboration du PLU, il était prévu de :

- Favoriser le développement de l'habitat ;
- Maintenir et encourager le développement des activités économiques ;
- Préserver les paysages et le cadre de vie en tenant compte des risques et en respectant le patrimoine naturel (ZNIEFF...).

La présente procédure permet de corriger différentes règles du PLU, en cohérence avec le projet initial, dont notamment :

- Assurer l'intégration des constructions nouvelles dans le tissu bâti ;
- Favoriser le développement de l'habitat ;
- Renforcer l'offre en services publics ;
- Préserver le cadre naturel et tenir compte des risques.

Article L.153-41 : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

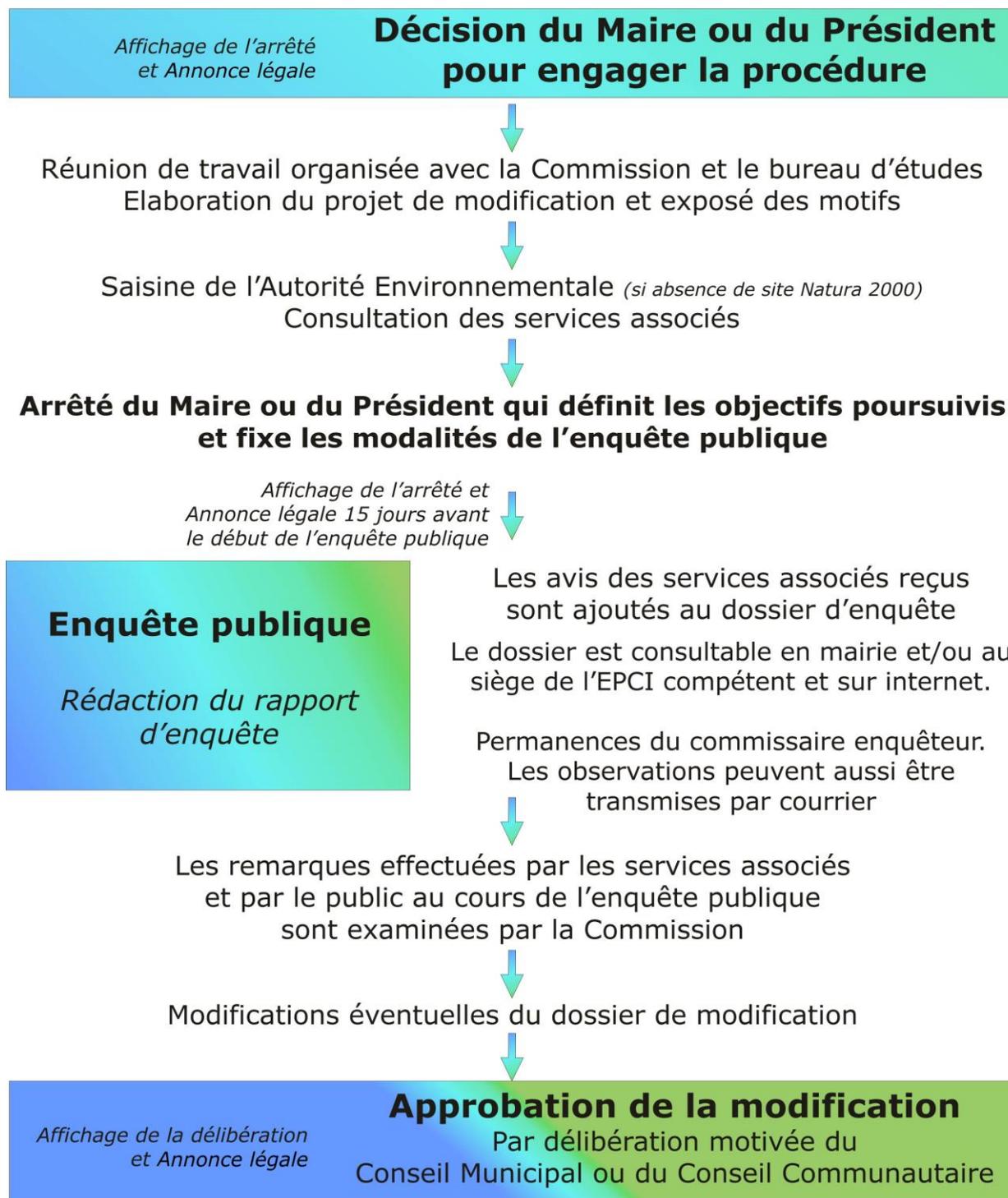
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de BEAURIEUX conduisent à encadrer, voire à réduire tendanciellement les possibilités de construction nouvelle, ce qui soumet la procédure de modification à la réalisation d'une enquête publique.

Dans la pratique, l'opération se traduit par la modification :

- Du plan de zonage ;
- Du règlement : Articles UA4, UA11, UA12, UB2, UB4, UB7, UB9, UB11, UB12, UZ2, UZ7, UZ9, et 1AU12 ainsi que du tableau des emplacements réservés ;
- Des Orientations d'Aménagement.

C. Étapes de la procédure de modification



2. Justifications de la procédure de modification du PLU de BEAURIEUX

La commune de BEAURIEUX a décidé de lancer une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, afin de :

- **Supprimer et modifier des emplacements réservés ;**
- **Modifier le règlement pour faciliter la réalisation des projets, en tenant compte de la nature des sols et de l'intégration paysagère ;**
- **Faciliter la réalisation du pôle scolaire ;**
- En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

A. Mise à jour des emplacements réservés

1. Modification de l'emplacement réservé prévu pour un accès par le Chemin de la Pêcherie

L'emplacement réservé n°7 est prévu pour rejoindre et desservir la zone 1AU du « Pré Vervins ». Cet ER ainsi que sa vocation sont maintenus ; il est déplacé vers le Sud pour assurer une desserte cohérente.

Sa surface est sensiblement réduite, passant de 640m² à 570m². L'Orientation d'Aménagement sera modifiée en fonction.

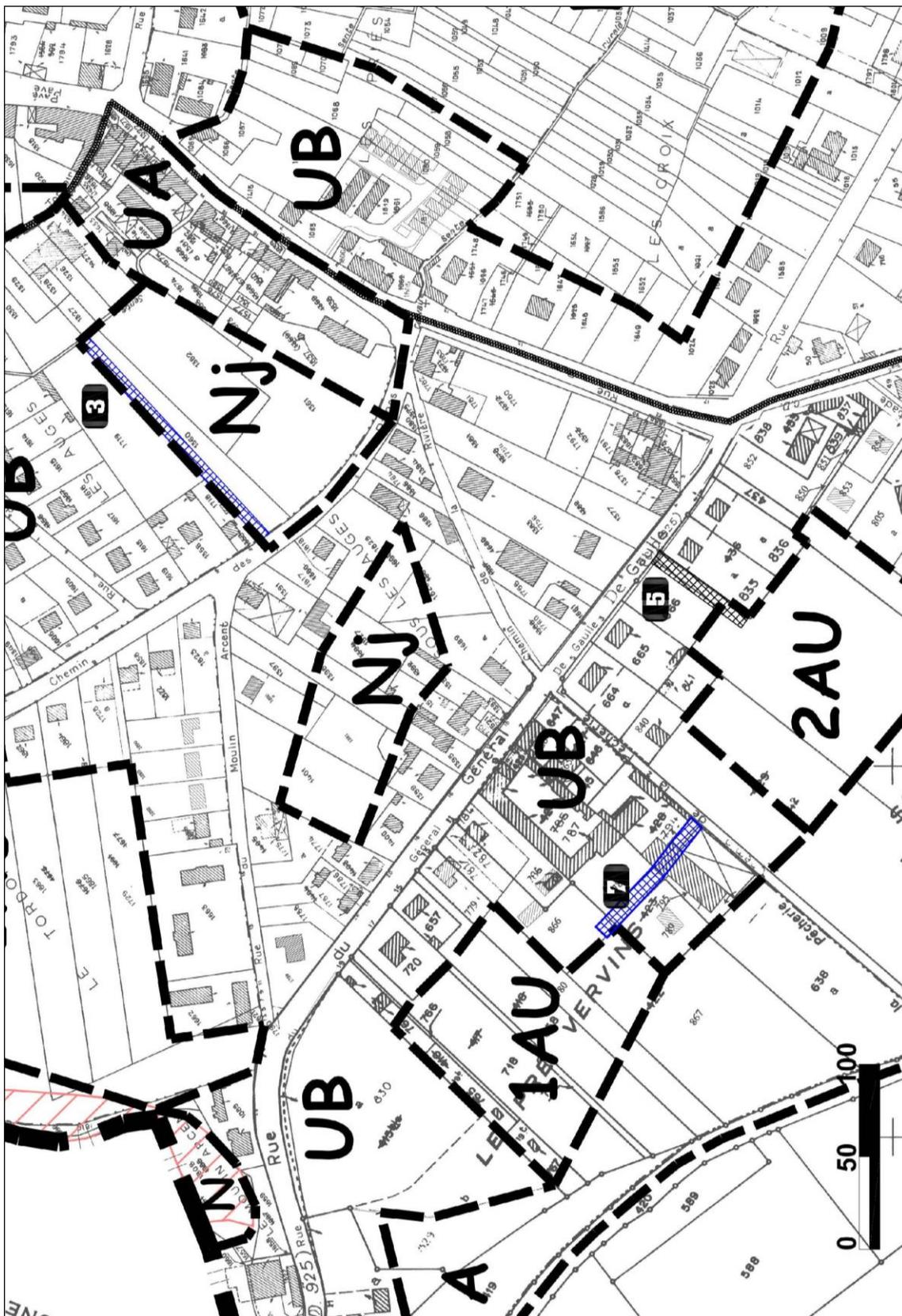
2. Suppression des emplacements réservés 1 et 3

L'emplacement réservé n°1 a été fixé pour la création d'une réserve en eau potable au lieu-dit « La Croix Jean Pierrot », au Nord du bourg.

L'emplacement réservé n°3, était prévu pour rejoindre l'école.

Ces deux projets ne sont plus d'actualité. Ils seront retirés du plan de zonage.

Extrait du plan de zonage avant modification



Modification du Plan Local d'Urbanisme

Commune de BEAURIEUX

B. Modification des dispositions réglementaires

Depuis l'approbation du PLU, plusieurs projets ont soulevé de nouvelles interrogations, impliquant la correction de différents articles du règlement. La modification permet les ajustements réglementaires suivants :

1. La desserte par les réseaux (articles 4)

Compte tenu de la nature des sols et dans le respect du SDAGE Seine-Normandie, il est précisé que les eaux de pluie devront être traitées à la parcelle :

- en cas d'absence de réseau, en zone urbaine UA ;
- pour toutes les constructions neuves, en zone UB.

2. Les règles d'implantation (articles 7)

Pour encourager la densification, la construction sur les deux limites séparatives est désormais autorisée en zone UB. Le PLU ne permettait la construction que sur une seule limite ou en retrait. Dans le prolongement des dispositions prévues du centre ancien (zone UA), la construction en ordre continu sera donc autorisée en zone UB.

L'article UZ7 sera complété par des dispositions similaires, pour une meilleure compréhension.

3. L'emprise au sol (articles 9)

Pour faciliter l'installation de commerces et de services de proximité en zone UB, la règle d'emprise au sol pourra être levée en fonction de la nature du projet. En cas d'impossibilité de traitement des eaux pluviales, elles pourront être redirigées vers le réseau collecteur, si la construction longe la voie publique.

En zone UZ, zone destinée à l'activité économique, il est proposé de passer l'emprise au sol de 70 à 80%, pour permettre le développement des entreprises déjà implantées.

4. L'aspect extérieur (articles 11)

Pour faciliter les projets de construction, des dispositions sont précisées dans les zones urbaines UA et UB :

	Zone UA	Zone UB
Adaptation au terrain		Il est précisé que le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra dépasser 30cm, comptés à partir de la voie de desserte (et non par rapport au terrain naturel).
Les murs et revêtement des constructions	La hauteur des façades pourra être égale à la hauteur de la toiture, et non strictement plus haute.	
Les ouvertures	Les menuiseries pourront être peintes de couleur identique à celle des ouvertures existantes.	
Les toitures	Les tuiles de couleur ardoise seront autorisées, en plus de l'ardoise et de la tuile en matériau naturel de teinte ocre rouge. La disposition relative au recours au bac acier sur les annexes sera rappelée dans l'article UA 11.6.	Les constructions nouvelles pourront avoir une toiture à deux pentes d'une inclinaison supérieure à 36°. Les annexes pourront avoir une toiture à une seule pente (mur gouttereau coté parcelle). Les toitures en bac acier seront autorisées pour les annexes. Aucune dimension n'est désormais imposée pour les châssis de toit.
Les clôtures	Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites sur rue.	
	Pour les clôtures, il est précisé que les grillages à mailles soudées sont interdits sur rue. Ceux-ci sont bien autorisés en limites séparatives. La hauteur des clôtures en plaques de béton est autorisée jusqu'à 1,60 mètre (contre 1 mètre avant modification).	En limite séparative, les grillages soudés, doublés ou non d'une haie vive, sont autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut. Les clôtures séparatives pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Toutefois, cette hauteur pourra être supérieure, sans dépasser 2 mètres, dans le cas d'une jonction de murs existants, constituant un élément de liaison entre des constructions existantes.

À noter que l'Église gothique Saint-Rémi de BEAURIEUX est classée monument historique. L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté pour tout projet situé à moins de 500 mètres du monument classé. Ce périmètre inclut l'intégralité de la zone UA et une partie de la zone UB.

5. Le stationnement

Pour faciliter le stationnement sur les parties privatives et désengorger l'espace public, les articles 12 des zones d'habitat (zones UA, UB et 1AU) sont complétés en rappelant que les clôtures ne sont obligatoires. Compte tenu de la morphologie urbaine, le stationnement peut être localement gênant sur le domaine public. Sans clôture, les habitants pourraient plus facilement se garer sur leur terrain.

6. Les constructions autorisées au sein du secteur UBs

Lors de l'élaboration du PLU, le secteur UBs avait été défini pour tenir compte des équipements sportifs et permettre leur aménagement. Aujourd'hui, ce secteur pourrait accueillir l'école communautaire. Pour faciliter la bonne réalisation de ce projet, les possibilités de construction au sein du secteur UBs sont étendues pour y autoriser les équipements scolaires, en plus des équipements sportifs.

7. Les constructions autorisées en zone d'activités

L'article UZ 2, précisant les occupations du sol autorisées, est complété. La zone UZ détient une vocation d'activités. Les habitations n'y sont autorisées que sous condition pour éviter des nuisances éventuelles des activités à l'égard des riverains.

Ces conditions sont renforcées afin de limiter la construction d'habitation à proximité des établissements.

Les habitations ne pourront être autorisées que dans le cadre d'un dépôt de permis de construire commun à celui d'une activité, ou, à défaut, par un dépôt de permis de construire ultérieur à la construction du bâtiment d'activité.

3. Incidences de la procédure de modification sur le PLU de BEAURIEUX

Les modifications apportées impliquent des ajustements des différents documents du PLU de BEAURIEUX :

A. Modification du règlement

Les modifications apportées impliquent des ajustements au règlement écrit du PLU (Document n°4 du PLU). Les articles UA4, UA11, UA12, UB2, UB4, UB7, UB9, UB11, UB12, UZ2, UZ7, UZ9, et 1AU 12 sont modifiés. Les autres articles du règlement demeurent inchangés.

RÈGLEMENT <u>AVANT</u> MODIFICATION	RÈGLEMENT <u>APRÈS</u> MODIFICATION
Article UA 4 – Desserte par les réseaux	
<p><u>4.1. Alimentation en eau potable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. <p><u>4.2. Assainissement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : dans les zones desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. ✓ Eaux résiduelles professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. ✓ Eaux pluviales : <p><i>Rappel: Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).</i></p>	<p><u>4.1. Alimentation en eau potable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation. ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. <p><u>4.2. Assainissement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : dans les zones desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. ✓ Eaux résiduelles professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. ✓ Eaux pluviales : <p><i>Rappel: Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).</i></p>

<p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.</p> <p>Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.</p>	<p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.</p> <p>Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.</p> <p>Pour les bâtiments existants, lors de la réfection de toiture ou pour toute autre autorisation d'urbanisme et lorsque la rue n'est pas dotée d'un réseau d'eau pluviale, elles devront être traitées sur la parcelle ou sur l'unité foncière.</p> <p>Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, une autorisation particulière pourra être délivrée.</p>
<p>Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords (extrait)</p>	
<p><u>UA 11.2. Les toitures</u></p> <p>À l'exception des cas cités à l'article 11.6, les constructions seront couvertes par une toiture à 2 pentes d'une inclinaison comprise entre 37 et 55°. Le débordement latéral sur pignon sont interdits. Dans le cas d'adossement à l'existant, les pentes des toitures devront être identiques. Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ardoise, ✓ Tuile en matériau naturel de teinte ocre rouge. <p>Pour les annexes, le bac-acier est autorisé.</p> <p>Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Les châssis de toit seront de type encastré et auront une largeur maximale de 80 cm. Ils seront alignés avec les ouvertures existantes en façade.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées pour permettre une bonne intégration paysagère.</p> <p><u>UA 11.4. Murs et revêtement des constructions</u></p> <p>Les pignons seront traités avec le même soin</p>	<p><u>UA 11.2. Les toitures</u></p> <p>À l'exception des cas cités à l'article 11.6, les constructions seront couvertes par une toiture à 2 pentes d'une inclinaison comprise entre 37 et 55°. Le débordement latéral sur pignon sont interdits. Dans le cas d'adossement à l'existant, les pentes des toitures devront être identiques. Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Ardoise, ✓ Tuile en matériau naturel de teinte ocre rouge ; ✓ Tuiles de couleur ardoise. <p>Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Les châssis de toit seront de type encastré et auront une largeur maximale de 80 cm. Ils seront alignés avec les ouvertures existantes en façade.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées pour permettre une bonne intégration paysagère.</p> <p><u>UA 11.4. Murs et revêtement des constructions</u></p> <p>Les pignons seront traités avec le même soin</p>

<p>que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.</p> <p>Les murs devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant identiques et établis au même aplomb. L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau. Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.</p> <p>L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (tels que blocs-bétons, carreaux de plâtre, etc.) ou de plaques de béton préfabriquées est interdit. Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans des tons respectant la pierre du soissonnais. Les enduits seront teintés dans la masse.</p> <p>Les murs en tôle, en matière synthétique ou en tout matériau de caractère précaire sont interdits. Les vêtements bois sont autorisés.</p> <p>Les murs en pierre apparente devront être montés avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief. L'enduit ou la peinture des maçonneries et parements anciens sont interdits. L'éventuelle restauration de ces éléments devra se faire à l'identique.</p> <p>Les façades seront plus hautes que les toitures. Les pignons seront limités à 1,5 fois la façade.</p> <p><u>Sont également interdits côté rue</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ les coffres de volets roulants en saillie sur les façades, ✓ les antennes paraboliques blanches ; ✓ les antennes paraboliques de plus d'1 mètre de diamètre ; ✓ Les appareils de climatisation. <p><u>UA 11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)</u></p> <p>Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à</p>	<p>que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.</p> <p>Les murs devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant identiques et établis au même aplomb. L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau. Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.</p> <p>L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (tels que blocs-bétons, carreaux de plâtre, etc.) ou de plaques de béton préfabriquées est interdit. Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans des tons respectant la pierre du soissonnais. Les enduits seront teintés dans la masse.</p> <p>Les murs en tôle, en matière synthétique ou en tout matériau de caractère précaire sont interdits. Les vêtements bois sont autorisés.</p> <p>Les murs en pierre apparente devront être montés avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief. L'enduit ou la peinture des maçonneries et parements anciens sont interdits. L'éventuelle restauration de ces éléments devra se faire à l'identique.</p> <p>Les façades seront plus hautes ou égales à la hauteur des toitures. La hauteur des pignons sera proportionnelle à la longueur de ceux-ci afin de respecter les inclinaisons de toitures indiquées à l'article UA 11.2, soit entre 37 et 55°.</p> <p><u>Sont également interdits côté rue</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ les coffres de volets roulants en saillie sur les façades, ✓ les antennes paraboliques blanches ; ✓ les antennes paraboliques de plus d'1 mètre de diamètre ; ✓ Les appareils de climatisation. <p><u>UA 11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)</u></p> <p>Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à</p>
---	---

l'existant. Les menuiseries anciennes seront conservées, restaurées ou remplacées par des menuiseries identiques.
Les linteaux cintrés sont interdits.

UA 11.6. Les garages et annexes

Les garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les toitures des annexes et garages présenteront une pente en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci. Des toitures terrasses pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

UA 11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1 m, éventuellement surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m. Toutefois cette hauteur pourra être supérieure à cette valeur sans dépasser 2 mètres dans le cas d'un mur plein constituant un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fond ou sur des parcelles riveraines.

Les murs pleins sont autorisés. Ils seront d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites. Les murs en pierre apparente devront être conservés et ne pas être enduits.

Les grillages à mailles soudées sont interdits.

En limite séparative : les grillages, doublés ou non d'une haie vive, sont autorisés. Ils ne

l'existant ou de couleur identique. Les menuiseries anciennes seront conservées, restaurées ou remplacées par des menuiseries identiques.

Les linteaux cintrés sont interdits.

UA 11.6. Les garages et annexes

Les garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les toitures des annexes et garages présenteront une pente en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci. Des toitures terrasses pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Le bac acier est autorisé pour les annexes.

UA 11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les murs pleins sont autorisés. Ils seront d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Sur rue :

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1 m, éventuellement surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m. Toutefois cette hauteur pourra être supérieure à cette valeur sans dépasser 2 mètres dans le cas d'un mur plein constituant un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fond ou sur des parcelles riveraines.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

Les murs en pierre apparente devront être conservés et ne pas être enduits.

Les grillages à mailles soudées sont interdits **sur rue.**

En limite séparative :

Les grillages **soudés**, doublés ou non d'une

<p>dépasseront pas 2 mètres de haut. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 1m, surmontées d'un grillage.</p>	<p>haie vive, sont autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 1,60 mètre.</p>
<p>Article UA 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement</p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, sans obligation de clôture.</p>
<p><u>12.1 - Dimension des places et des accès</u></p>	<p><u>12.1 - Dimension des places et des accès</u></p>
<p>Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :</p>	<p>Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Longueur : 5 m ✓ Largeur : 2, 50m 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Longueur : 5 m ✓ Largeur : 2, 50m
<p><u>12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction</u></p>	<p><u>12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction</u></p>
<p>Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate.</p>	<p>Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate.</p>
<p><i>Nota : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</i></p>	<p><i>Nota : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Construction nouvelle à usage d'habitation</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Construction nouvelle à usage d'habitation</u>
<p>Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement, en cas de construction individuelle et 1,5 en cas de logements collectifs.</p>	<p>Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement, en cas de construction individuelle et 1,5 en cas de logements collectifs.</p>
<p><i>Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'État, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</i></p>	<p><i>Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'État, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Aménagement, modification, reconstruction d'une construction existante à usage d'habitation</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Aménagement, modification, reconstruction d'une construction existante à usage d'habitation</u>
<p>Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par logement.</p>	<p>Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par logement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services (y compris les bâtiments publics) :</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services (y compris les bâtiments publics) :</u>
<p>La surface de stationnement sera au moins</p>	<p>La surface de stationnement sera au moins</p>

<p>égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.</p> <p>✓ <u>Activités artisanales :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette de construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.</p> <p>✓ <u>Constructions à usage de commerce :</u> La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble à partir de 100 m² de vente.</p> <p>✓ <u>Hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de restaurant,</p> <p>✓ <u>Établissements d'enseignement :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe, pour les établissements du 1^{er} degré. 2 places de stationnement par classe, pour les établissements du 2^{ème} degré. Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.</p>	<p>égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.</p> <p>✓ <u>Activités artisanales :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette de construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.</p> <p>✓ <u>Constructions à usage de commerce :</u> La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble à partir de 100 m² de vente.</p> <p>✓ <u>Hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de restaurant,</p> <p>✓ <u>Établissements d'enseignement :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe, pour les établissements du 1^{er} degré. 2 places de stationnement par classe, pour les établissements du 2^{ème} degré. Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.</p>
--	---

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	
<p><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :</u></p> <p>✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.</p> <p>✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou</p>	<p><u>Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :</u></p> <p>✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.</p> <p>✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou</p>

<p>s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.</p> <p>Dans le secteur UBs, sont seulement autorisées les installations et constructions liées aux activités sportives.</p>	<p>s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.</p> <p>Dans le secteur UBs, sont seulement autorisées les installations et constructions liées aux activités sportives et scolaires.</p>
<p>Article UB 4 – Desserte par les réseaux</p>	
<p>4.1. Alimentation en eau potable</p> <p>✓ Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.</p> <p>✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.</p> <p>4.2. Assainissement</p> <p>✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : dans les zones desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.</p> <p>✓ Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.</p> <p>✓ Eaux pluviales :</p> <p><i>Rappel</i>: Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.</p> <p>Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.</p>	<p>4.1. Alimentation en eau potable</p> <p>✓ Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.</p> <p>✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.</p> <p>4.2. Assainissement</p> <p>✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : dans les zones desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.</p> <p>✓ Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.</p> <p>✓ Eaux pluviales :</p> <p>Pour les constructions existantes :</p> <p><i>Rappel</i>: Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).</p> <p>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.</p> <p>Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.</p> <p>Pour les constructions neuves : les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière.</p>

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives, ✓ soit en retrait par rapport à ces limites <p>Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.</p>	<p>Les constructions doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives ; ✓ soit en retrait par rapport à ces limites ; ✓ soit sur les deux limites séparatives. <p>Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.</p>
Article UB 9 – Emprise au sol	
<p>Elle est limitée à 50 % de la surface de la parcelle, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).</p>	<p>Elle est limitée à 50 % de la surface de la parcelle, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).</p> <p>En fonction du projet et de sa destination (commerce, service à la population...), l'emprise au sol pourra être de 100% de la parcelle si un réseau pluvial est mis en place et si la façade principale est ouverte sur une voie publique.</p>
Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords (extrait)	
<p><u>UB 11.2. Adaptation au terrain</u></p> <p>Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra dépasser 30 cm comptés à partir du terrain naturel avant travaux.</p> <p><u>UB 11.3. Les toitures</u></p> <p>À l'exception des cas cités à l'article 11.6, les constructions seront couvertes par une toiture à 2 pentes d'une inclinaison supérieure à 40°. Le débordement latéral sur pignon ne pourra excéder 15 cm.</p> <p>Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ ardoise naturelle ou similaire, ✓ petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique. ✓ matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels. <p>Les lucarnes rampantes ou retroussées sont</p>	<p><u>UB 11.2. Adaptation au terrain</u></p> <p>Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra dépasser 30 cm comptés à partir de la voie de desserte.</p> <p><u>UB 11.3. Les toitures</u></p> <p>À l'exception des cas cités à l'article 11.6, les constructions seront couvertes par une toiture à 2 pentes d'une inclinaison supérieure à 36°. Le débordement latéral sur pignon ne pourra excéder 15 cm.</p> <p>Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ ardoise naturelle ou similaire, ✓ petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique. ✓ matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels. <p>Les lucarnes rampantes ou retroussées sont</p>

interdites. Les châssis de toit seront de type encastré et auront une largeur maximale de 80 cm et seront alignés sur les ouvertures des façades.

UB 11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés par un élément de liaison en maçonnerie. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les toitures des annexes et garages présenteront une pente en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci. Des toitures-terrasses pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

UB 11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté ou non d'une grille ou de lisses horizontales, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m ou d'un grillage rigide dont la hauteur sera limitée à 1m.

Les murs pleins sont autorisés. Ils seront d'une hauteur maximale de 1,60 m. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites. Les murs en pierre apparente devront être conservés et ne pas être enduits.

En limite séparative : les grillages, doublés ou non d'une haie vive, sont autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

interdites. Les châssis de toit seront de type encastré et alignés sur les ouvertures des façades.

UB 11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés par un élément de liaison en maçonnerie. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les toitures des annexes et garages présenteront une pente en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci. Des toitures-terrasses pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les annexes pourront être couvertes par une toiture de même nature, à une seule pente, mur gouttereau coté parcelle.

Le bac acier est autorisé pour les annexes.

UB 11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Sur rue :

Les murs pleins sont autorisés. Ils seront d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté ou non d'une grille ou de lisses horizontales, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m ou d'un grillage rigide dont la hauteur sera limitée à 1m.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

Les murs en pierre apparente devront être conservés et ne pas être enduits.

En limite séparative

Les grillages soudés, doublés ou non d'une haie vive, sont autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

	<p>Les clôtures séparatives pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Toutefois, cette hauteur pourra être supérieure, sans dépasser 2 mètres, dans le cas d'une jonction de murs existants, constituant un élément de liaison entre des constructions existantes.</p>
<p>Article UB 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement</p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.</p> <p><u>12.1 - Dimension des places et des accès</u> Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Longueur : 5 m ✓ largeur : 2, 50m <p><u>12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction</u> Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. <i>Nota : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</i></p> <p>✓ <u>Constructions à usage d'habitation</u> Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. <i>Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</i></p> <p>✓ <u>Constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services (y compris les bâtiments publics) :</u> La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.</p> <p>✓ <u>Activités artisanales :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, sans obligation de clôture.</p> <p><u>12.1 - Dimension des places et des accès</u> Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Longueur : 5 m ✓ largeur : 2, 50m <p><u>12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction</u> Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. <i>Nota : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</i></p> <p>✓ <u>Constructions à usage d'habitation</u> Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. <i>Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'État, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</i></p> <p>✓ <u>Constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services (y compris les bâtiments publics) :</u> La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.</p> <p>✓ <u>Activités artisanales :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers</p>

<p>véhicules utilitaires.</p> <p>✓ Constructions à usage de commerce : La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble à partir de 100 m² de vente.</p> <p>✓ Hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration : Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de restaurant,</p> <p>✓ Établissements d'enseignement : Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe, pour les établissements du 1^{er} degré. 2 places de stationnement par classe, pour les établissements du 2^{ème} degré. Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.</p>	<p>véhicules utilitaires.</p> <p>✓ Constructions à usage de commerce : La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble à partir de 100 m² de vente.</p> <p>✓ Hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration : Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de restaurant,</p> <p>✓ Établissements d'enseignement : Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe, pour les établissements du 1^{er} degré. 2 places de stationnement par classe, pour les établissements du 2^{ème} degré. Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.</p>
--	--

<p>Article UZ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</p>	
<p>✓ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.</p> <p>✓ Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux, et dans la mesure qu'ils soient intégrés dans le volume des constructions autorisées.</p>	<p>✓ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.</p> <p>✓ Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Qu'elles soient exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux ; ○ Qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions autorisées ; ○ Qu'elles fassent l'objet d'un même dépôt de permis de construire que le bâtiment d'activités, ou d'un permis de construire déposé ultérieurement à la construction du bâtiment d'activité.
<p>Article UZ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>7.1. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être</p>	<p>7.1. Les constructions doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives ; - Soit en retrait par rapport aux

<p>au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>7.2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).</p>	<p>limites ; - Soit sur les deux limites séparatives.</p> <p>7.2. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>7.3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics techniques (transformateur électrique...).</p>
Article UZ 9 – Emprise au sol	
L'emprise au sol est fixée à 70 %.	L'emprise au sol est fixée à 80% .

Article 1AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.</p> <p><u>12.1 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction</u></p> <p>Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.</p> <p><i>Nota : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables</i></p> <p>✓ <u>Constructions à usage d'habitation</u> Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. <i>Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'État, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</i></p> <p>✓ <u>Constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services (y compris les bâtiments publics) :</u> La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.</p> <p>✓ <u>Activités artisanales et industrielles</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette de construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques, sans obligation de clôture.</p> <p><u>12.1 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction</u></p> <p>Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.</p> <p><i>Nota : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables</i></p> <p>✓ <u>Constructions à usage d'habitation</u> Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement. <i>Pour les logements locatifs financés avec prêt de l'État, il est exigé 1 place de stationnement par logement.</i></p> <p>✓ <u>Constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services (y compris les bâtiments publics) :</u> La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.</p> <p>✓ <u>Activités artisanales et industrielles</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette de construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver</p>

<p>personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.</p> <p>✓ <u>Constructions à usage de commerce :</u> La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble à partir de 100 m² de vente.</p> <p>✓ <u>Hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de restaurant,</p> <p>✓ <u>Établissements d'enseignement :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe, pour les établissements du 1^{er} degré. 2 places de stationnement par classe, pour les établissements du 2^{ème} degré. Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.</p>	<p>pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.</p> <p>✓ <u>Constructions à usage de commerce :</u> La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble à partir de 100 m² de vente.</p> <p>✓ <u>Hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de restaurant,</p> <p>✓ <u>Établissements d'enseignement :</u> Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe, pour les établissements du 1^{er} degré. 2 places de stationnement par classe, pour les établissements du 2^{ème} degré. Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.</p>
--	---

Compte tenu de la suppression des emplacements réservés n°1 et n°3, ainsi que de la modification de l'emplacement réservé n°7, le tableau des emplacements réservés inséré dans les dispositions générales du règlement du PLU de BEAURIEUX (Document n° 4.1) doit être corrigé.

Tableau AVANT modification

N	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'une réserve en eau potable au lieu-dit « La Croix Jean Pierrot ».	2 700 m ²	Commune de BEAURIEUX
2	Élargissement de la Rue du Tordoir.	180 m ²	Commune de BEAURIEUX
3	Création d'un accès pour rejoindre l'école.	870 m ²	Commune de BEAURIEUX
4	Emplacement prévu pour élargir la voirie et faciliter le stationnement.	250 m ²	Commune de BEAURIEUX
5	Création d'un accès pour desservir la zone 2AU « Sous mon Plaisir » par la Rue du Général de Gaulle.	480 m ²	Commune de BEAURIEUX
6	Création de voirie pour rejoindre la zone 1AU « La Croix de Haut » par la RD925.	2 860 m ²	Commune de BEAURIEUX
7	Création de voirie pour rejoindre la zone 1AU « Les Prés Vervins » par la Rue de la Pêcherie.	640 m ²	Commune de BEAURIEUX

Tableau APRES modification

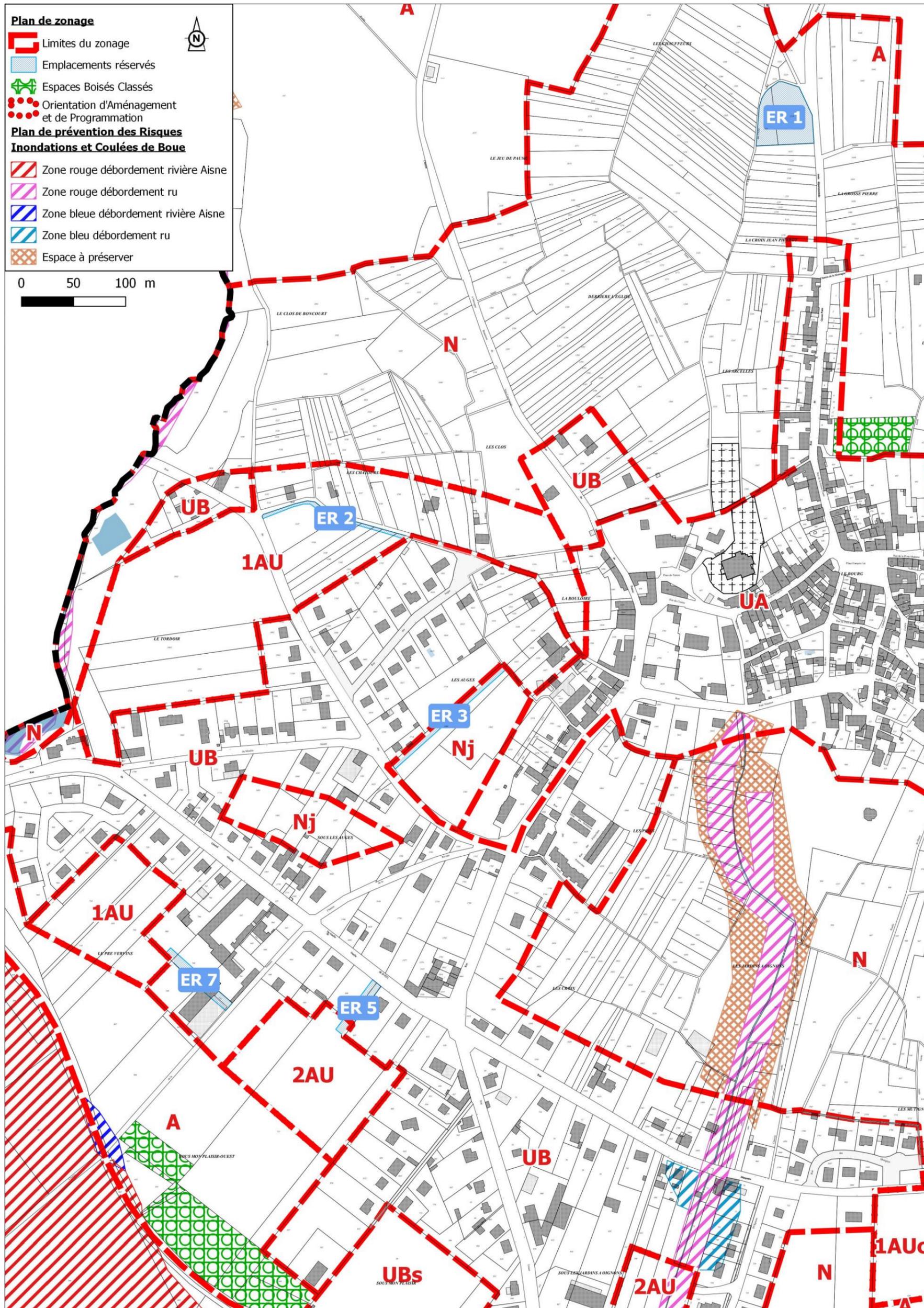
N	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	SUPPRIME PAR LA MODIFICATION		
2	Élargissement de la Rue du Tordoir.	180 m ²	Commune de BEAURIEUX
3	SUPPRIME PAR LA MODIFICATION		
4	Emplacement prévu pour élargir la voirie et faciliter le stationnement.	250 m ²	Commune de BEAURIEUX
5	Création d'un accès pour desservir la zone 2AU « Sous mon Plaisir » par la Rue du Général de Gaulle.	480 m ²	Commune de BEAURIEUX
6	Création de voirie pour rejoindre la zone 1AU « La Croix de Haut » par la RD925.	2 860 m ²	Commune de BEAURIEUX
7	Création de voirie pour rejoindre la zone 1AU « Les Prés Vervins » par la Rue de la Pêcherie.	570 m ²	Commune de BEAURIEUX

B. Modification du plan de zonage

Les plans de zonage sont modifiés pour tenir compte :

- De la suppression des emplacements réservés n°1 et 3 ;
- De la modification de l'emplacement réservé n°7.

Plan de zonage avant modification (extrait)



4. Incidences de la modification du PLU de BEAURIEUX sur l'environnement

Le PLU approuvé en 2012 n'a fait l'objet d'aucune évaluation environnementale, aucun site Natura 2000 n'étant identifié sur le territoire. Les ajustements règlementaires prévus dans le cadre de la modification n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000, ni sur le milieu naturel.

A. Le réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen dont l'objectif est de préserver la biodiversité en conciliant les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales propres à chaque site, dans une logique de développement durable. Ce réseau est composé de sites naturels protégés relevant de :

- la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent (Zones de Protection Spéciale - ZPS) ;
- et de la Directive « Habitats Faune Flore » du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Zones Spéciales de Conservation - ZSC).

Le réseau Natura 2000 picard compte 48 sites dont :

- 1 Site d'Importance Communautaire marin ;
- 37 Zones Spéciales de Conservation ou sites d'Importance Communautaire terrestres proposés au titre de la directive « Habitats » ;
- 10 Zones de Protection Spéciale, au titre de la Directive « Oiseaux ».

L'ensemble de ces sites représente 4,7% du territoire de la Région, pourcentage faible au regard du pourcentage national (12,66%).

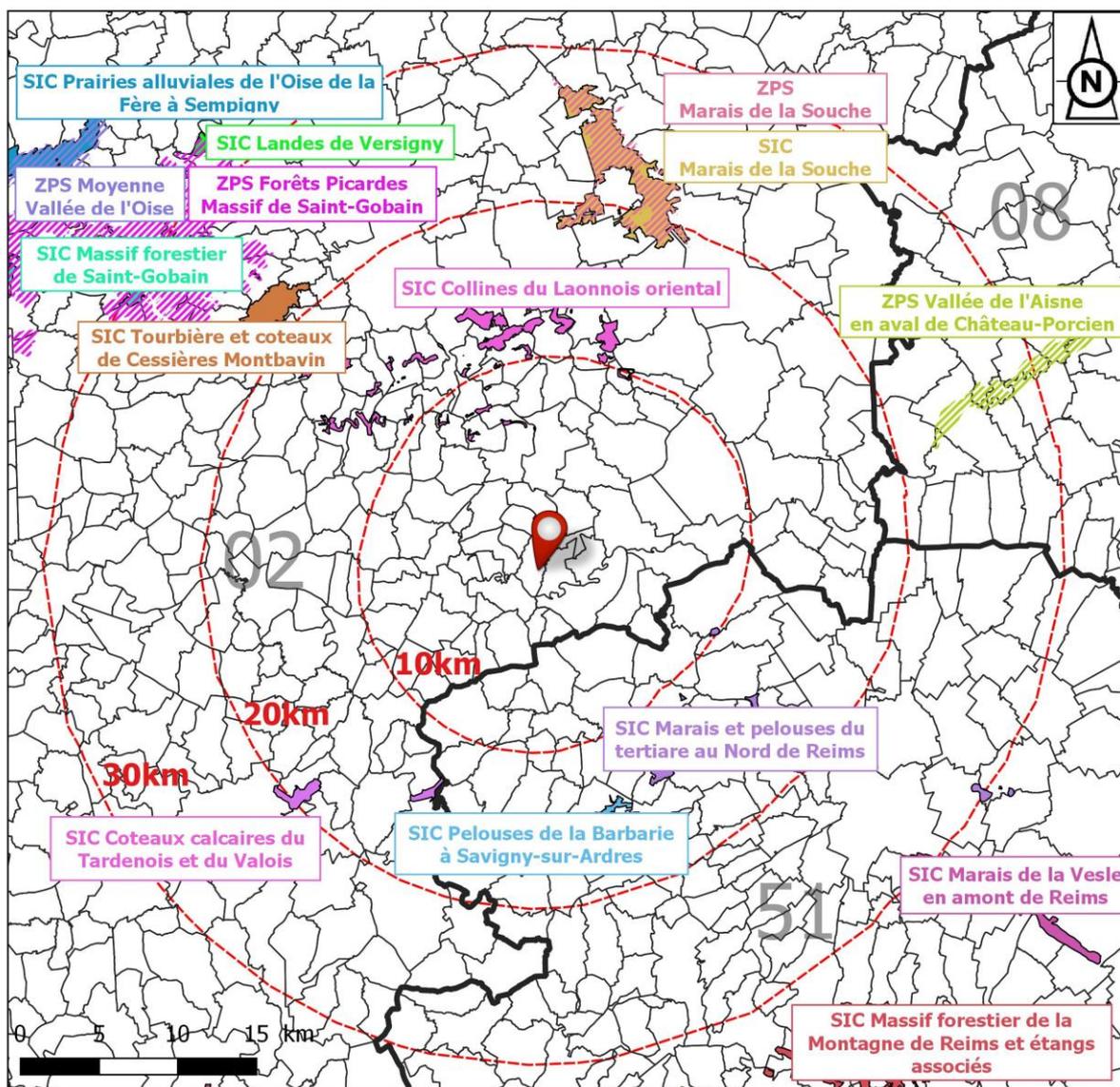
B. Situation du territoire communal par rapport au réseau Natura 2000

La modification du PLU n'impacte aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches des limites communales de BEAURIEUX sont :

- Le SIC des Collines du Laonnois oriental, à 5km des limites communales au Nord ;
- Le SIC des Marais et pelouses du tertiaire au Nord de Reims, à plus de 9km au Sud-Est.

La modification du PLU n'impacte aucun site Natura 2000.

Site Natura 2000 autour de la commune de REBAIS



Présentation des sites Natura 2000 les plus proches¹

→ Le SIC des Collines du Laonnois oriental

Le Site d'importance Communautaire des Collines du Laonnois oriental s'étend sur 1 376ha. Il concerne un ensemble de coteaux, vallées et plateaux calcaires. Ce site constitue un réservoir exceptionnel de diversité d'habitats et de flore sans équivalents en plaine, propre au Laonnois, une petite région froide très originale sur le plan climatique.

Parmi les habitats les plus originaux figurent les pelouses endémiques xéro-montagnardes à *Aster amellus* et xéro-thermo-continentales de l'*Helianthemum obscuri-Prunellatum grandiflorae*, les pelouses xériques thermophiles en limite d'aire absolue du xerobromion (*Fumano procubentis-Caricetum humilis*) et des séries dynamiques calcicoles qui leur sont liées (*Céphalantéro-Fagion sylvaticae* type "Laonnois", *Quercion pubescenti-petraeae*), avec divers ourlets, fourrés, prébois, riches en orchidées, d'affinités biogéographique médioeuropéenne très marquées, les prairies à molinie et les bas marais tourbeux alcalins ou acides avec leurs phases pionnières, les habitats landicoles, les forêts froides de pente à *Cardamine heptaphylla* ou hygrophiles à *Leucjum vernum*, etc...

Cette diversité de systèmes et d'habitats induits de nombreux intérêts spécifiques :

- Floristiques, avec une très grande diversité de la flore par conjonction des cortèges phytogéographiques et variété édaphique, notamment pour les cortèges calcicoles montagnard et thermophile, exceptionnelle flore protégée (54 taxons), très nombreuses plantes rares ou menacées, nombreuses limites d'aires et aires disjointes ;
 - Entomologique notamment Odonates, Orthoptères et Lépidoptères avec une espèce de la Directive, *Lycena dispar* ;
 - Ornithologiques (guilde forestière et pelousaire, ...) ;
 - Herpétologiques (la richesse du site en amphibiens et reptiles est indéniable, avec notamment la présence du Triton crêté) ;
 - Mammalogiques (chauve-souris avec cinq espèces de la Directive) ;
 - Malacologiques, avec la présence de deux espèces de la Directive (*Vertigo moulinsiana* et *Vertigo angustior*).
- **Le SIC des Collines du Laonnois oriental se situe à 5 kilomètres des limites communales, au Nord, sur le territoire communal de Chermizy-Ailles.**

¹ Source : inpn.mnhn.fr

→ **Le SIC des Marais et pelouses du tertiaire**

Le SIC des Marais et Pelouses du tertiaire au Nord de Reims s'étend sur 14 communes de la Marne, soit 381 ha. Au Nord de Reims, à la base de la série du tertiaire, il existe un niveau sableux qui est à l'origine d'épandage de sables. Dans les secteurs boisés et à l'occasion de clairières se développent des pelouses sur sables. On observe des pelouses sur sables enrichis en calcaire, des pelouses sur sables décalcifiés, avec des faciès plus ou moins fermés, et en mosaïque des groupements d'annuelles.

La végétation possède plusieurs espèces protégées. La faune entomologique est variée.

Les marais sont liés à l'existence de niveaux argileux ou marneux reposant sur les sables. Ils sont de type alcalin et se développent dans de vastes dépressions. Ils s'apparentent aux tourbières topogènes de Champagne et aux marais alcalins. Ceux-ci sont situés en tête de vallon ou au niveau de ligne de source.

- **L'entité la plus proche du site des Marais et pelouses du tertiaire par rapport au territoire communal de BEAURIEUX, se situe à plus de 9km, sur les communes de Cormicy et Cauroy-lès-Hermonville.**

D. Menaces sur l'environnement

Rappelons que la modification du PLU de BEAURIEUX porte sur :

- **La réduction et la suppression de trois emplacements réservés ;**
- **La modification du règlement pour faciliter la réalisation des projets, en tenant compte de la nature des sols et de l'intégration paysagère ;**
- **La modification du secteur UBs, pour y autoriser la construction du pôle scolaire.**

Compte tenu de la nature et de l'importance des corrections apportées au PLU, la modification du PLU de BEAURIEUX n'aura aucun impact sur les sites Natura 2000, ni sur l'environnement proche, pour les raisons suivantes :

- La modification concerne essentiellement du règlement, dont principalement en zone urbaine déjà constructible. Les dispositions applicables en zones agricole et naturelle ne sont pas impactées ;
- La procédure de modification s'inscrit dans le PADD défendu par les élus lors de l'élaboration du PLU, dans le respect du code de l'urbanisme ;
- La modification ne conduit à la destruction d'aucun milieu naturel ;

- Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 5km ;
- La modification ne touche aucun espace boisé.

La modification du PLU n'aura aucun impact direct, ni indirect sur les espèces et les habitats qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 ; ces milieux ne subiront aucune destruction, ni détérioration susceptibles d'être engendrées par la modification du document d'urbanisme.

Cette modification ne présente aucune incidence négative sur les thématiques environnementales.