

Commune de BEUREY-SUR-SAULX (55)



MODIFICATION N°1 DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Dossier Diffusion	
Dossier conforme à celui annexé à la Délibération du Conseil Communautaire du 2 mars 2022 portant approbation de la Modification du PLU.	La Présidente,



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
• Contexte.....	4
1. RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL.....	5
2. ENJEUX DE LA MODIFICATION DU PLU.....	8
• Contenus et justifications des points objets de la modification du PLU.....	9
1. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS ENCADRANT L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ISOLÉES EN ZONE AGRICOLE	10
2. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS ENCADRANT LES RECULS VIS-À-VIS DES BOIS ET DES COURS D'EAU	18
3. IDENTIFICATION DE LA PIERRE DU GÉNÉRAL DE GAULLE EN ÉLÉMENT REMARQUABLE DU PAYSAGE.....	26
4. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE RECUL DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UB	32

INTRODUCTION

La commune de BEUREY-SUR-SAULX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 février 2020.

L'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que « le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

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 et le notifie au préfet et personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique [...] lorsque le projet de modification a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, 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 ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou [...] le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou [...] du conseil municipal ».

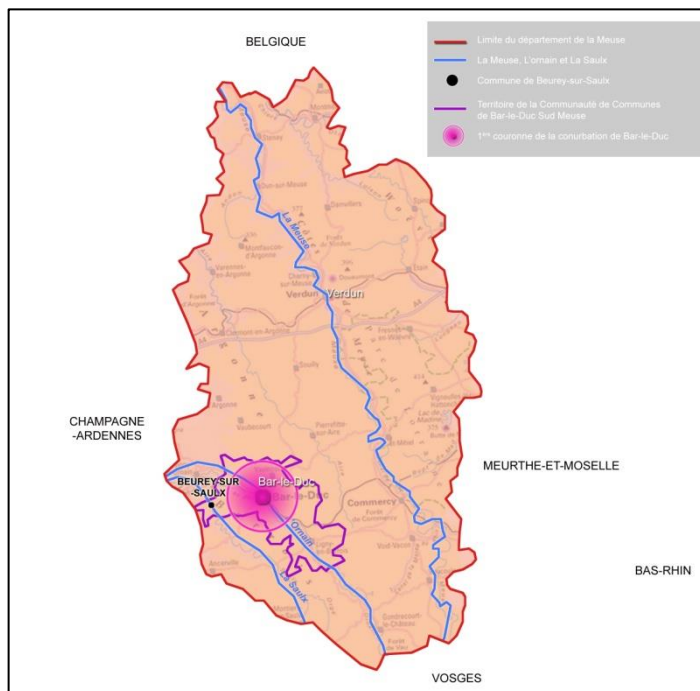
CONTEXTE

1. RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

BEUREY-SUR-SAULX est une commune rurale située au nord-ouest de Bar-le-Duc et à quelques kilomètres du département de la Marne.

Plus précisément, BEUREY-SUR-SAULX est distante de 1 km de Robert-Espagne, 13 km de Bar-le-Duc, 70 km de Verdun, 80 km de Toul (département de la Meurthe-et-Moselle), 17 km de Saint-Dizier (département de la Haute-Marne) et 69 km de Châlons-en-Champagne (département de la Marne).

En plus de la proximité de ces pôles d'emplois et de services, la commune bénéficie de la proximité de la RN 4 qui permet de relier Nancy et Paris. Cet axe dessert directement Saint-Dizier et ne situe qu'à seulement quelques kilomètres de BEUREY-SUR-SAULX.

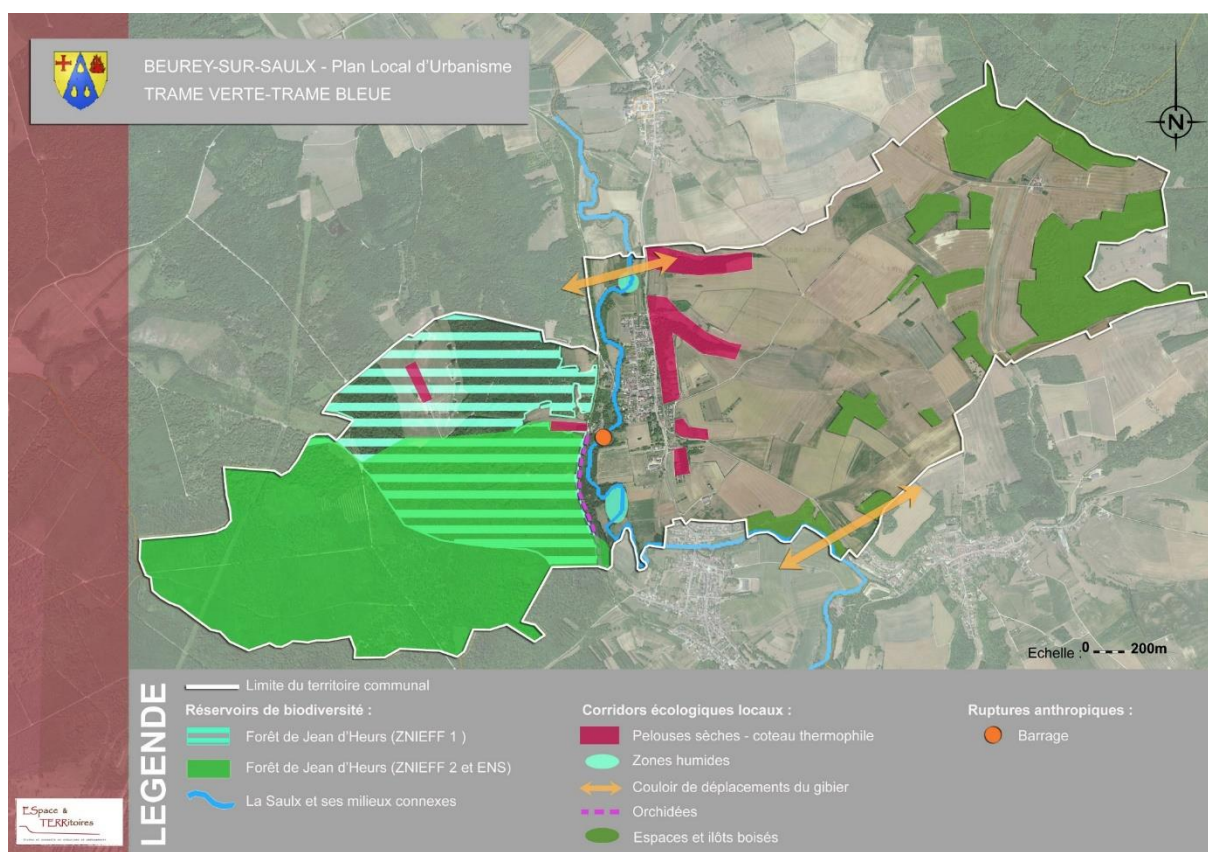
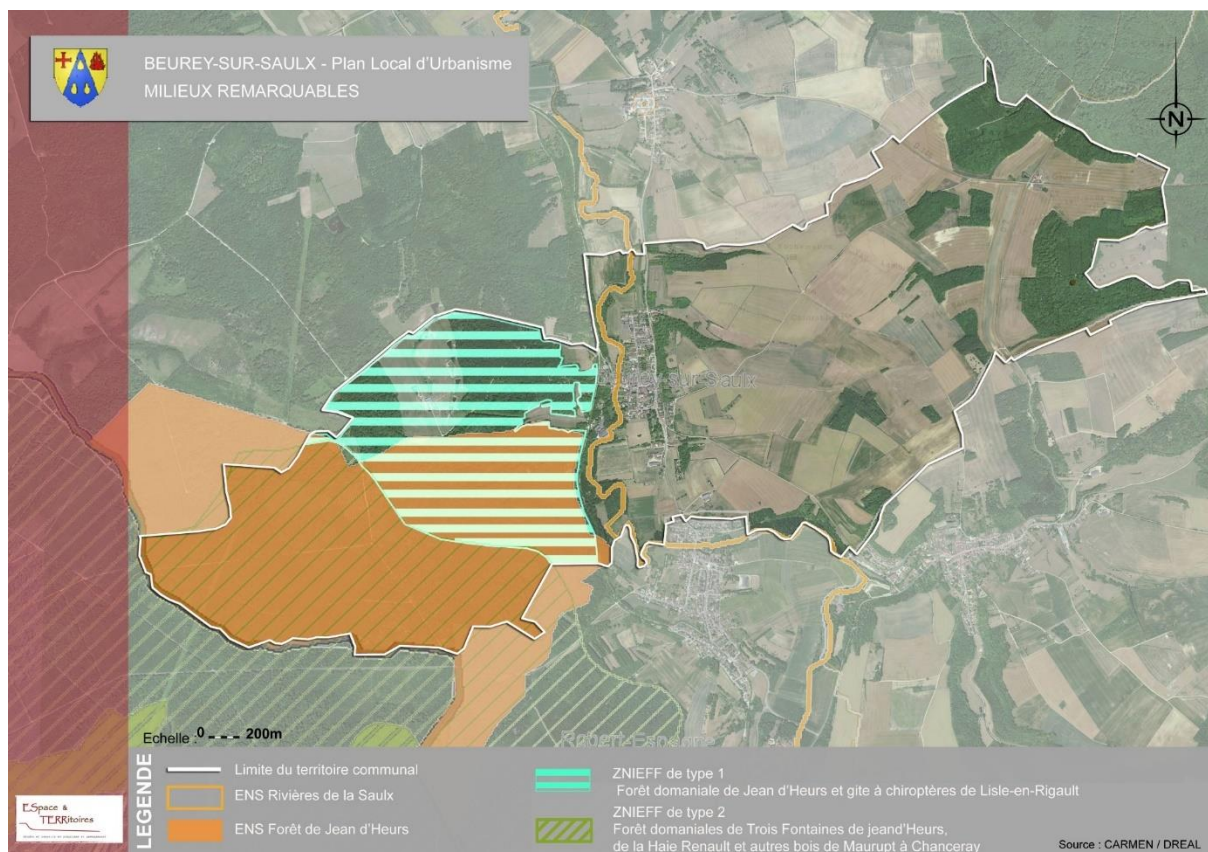


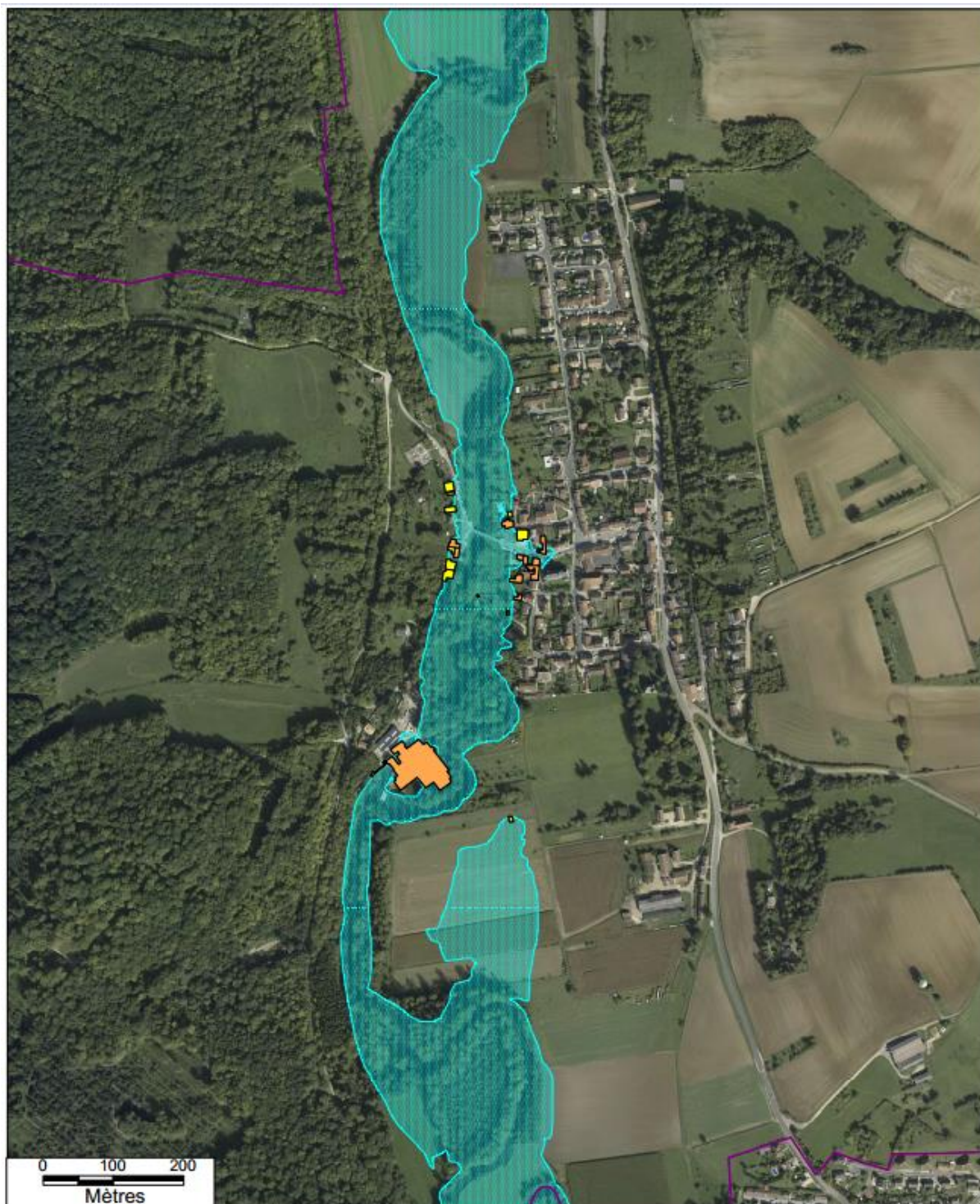
Développée dans un contexte morphologique de vallon, la commune de BEUREY-SUR-SAULX se situe à la limite de deux entités géographiques distinctes : le Barrois et l'Argonne Lorraine, pays d'une grande homogénéité bien qu'étant plus proche du Barrois.

Au cœur de ce pays, se développe une vallée verdoyante, celle de la Saulx, qui cisaille le territoire communal de BEUREY-SUR-SAULX.

Le village est implanté en fond de vallon au centre du territoire communal.

Les espaces naturels de la commune sont largement dominés par les espaces agricoles même si un vaste massif boisé se développe à l'ouest du vallon de la Saulx.





Plan de Prévention du Risque inondation des vallées de la Saulx et de l'Orge

Commune de Beurey sur Saulx

Vulnérabilité du bâti

FAIBLE
MOYENNE
FORTE
TRES FORTE



enveloppe crue de référence



limites communales



Direction Départementale
des Territoires



2. ENJEUX DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de BEUREY-SUR-SAULX dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 février 2020.

S'apercevant de l'impossibilité de faire évoluer les constructions non agricoles existantes dans la zone A « agricole », la commune souhaite modifier son règlement littéral afin d'autoriser les extensions des constructions existantes et la construction d'annexes par le biais d'une procédure de Modification de droit commun.

La procédure a également pour objet d'ajouter des prescriptions règlementaires supplémentaires afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays Barrois et de faciliter l'instruction du droit des sols. Ces prescriptions concernent le respect d'un recul d'inconstructibilité vis-à-vis des bois et des cours d'eau ainsi que le recul imposé aux constructions en zone UB.

Enfin, la procédure entraîne le classement de la Pierre du Général De Gaulle en Élément Remarquable du Paysage.

CONTENUS ET JUSTIFICATIONS DES POINTS OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU

1. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS ENCADRANT L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS ISOLÉES EN ZONE AGRICOLE

a) Objectifs de la modification

Suite à l'entrée en vigueur de son PLU, la commune de BEUREY-SUR-SAULX a constaté que la réglementation de la zone A interdisait strictement toutes constructions hormis *«les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages»*.

La zone A accueille également des constructions à vocation d'habitat (individuel), non liées à l'agriculture. Cette situation est le fruit d'un héritage de développement non structuré des années 70/80 et est un état de fait aujourd'hui.

Pour autant, les propriétaires souhaiteraient, légitimement, pouvoir faire évoluer leurs biens soit par des projets d'extensions des constructions existantes, soit par la construction d'annexes à la construction principale.

Ces travaux permettraient de faire évoluer ces biens immobiliers, les revaloriser, et améliorer le cadre de vie de leurs propriétaires. Aussi, cette modification ne concerne que les constructions existantes, et n'entraînera pas un gain de constructibilité trop important par rapport au PLU approuvé.

La présente modification du PLU veillera à mettre en place des règles qui répondent aux besoins de ces habitants et qui limitent l'impact de cette majoration de constructibilité sur l'environnement ou les paysages : conditions d'occupations du sols, limites d'emprises, limites de hauteurs, etc.

On compte environ 6 constructions concernées par la présente modification.

b) Incidences sur les pièces du PLU

La modification des prescriptions encadrant l'extension des constructions isolées en zone agricole entraîne la modification du règlement littéral.

Seule la zone A est concernée par la modification.

Ce sont plus spécifiquement les articles suivants qui doivent être modifiés en conséquence :

- **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »,**
- **Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière,**
- **Article A9 - Emprise au sol,**
- **Article A10 – Hauteur maximale des constructions,**

■ Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règlement avant la modification	Dans la zone A : - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...] <i>Suite de l'article inchangée</i>
--	---



Règlement tenant compte de la modification	Dans la zone A : - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - les extensions et annexes des constructions existantes à vocation d'habitation (notamment les piscines) dans les conditions définies aux articles 9 et 10 dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. [...] <i>Suite de l'article inchangée</i>
---	--

■ **Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Règlement avant la modification	8.1. La distance entre deux constructions contiguës sur un même terrain, sauf locaux techniques, doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance de 5 mètres ne s'applique pas pour l'édification de bâtiments à usage agricole.
---------------------------------	--



Règlement tenant compte de la modification	<p>Dans la zone Ac :</p> <p>8.1. La distance entre deux constructions contiguës sur un même terrain, sauf locaux techniques, doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance de 5 mètres ne s'applique pas pour l'édification de bâtiments à usage agricole.</p> <p>Dans la zone A :</p> <p>8.2. Les annexes y compris garages isolés et abris de jardin ainsi que les piscines devront s'implanter à une distance maximale de 30 mètres de la construction principale.</p>
--	---

■ **Article A9 - Emprise au sol**

Règlement avant la modification	9.1. Pas de prescription sauf pour annexes dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m² extensions comprises. Les garages isolés de la construction principale, eux, auront une emprise au sol qui ne devra pas dépasser 50 m² extensions comprises. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.
---------------------------------	--



Règlement tenant compte de la modification	<p>Dans le secteur Ac :</p> <p>9.1. Pas de prescription sauf pour annexes dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 30 m² extensions comprises. Les garages isolés de la construction principale, eux, auront une emprise au sol qui ne devra pas dépasser 50 m² extensions comprises. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à usage agricole.</p> <p>Dans la zone A :</p> <p>9.2. L'emprise au sol de l'extension ou du cumul des extensions successives des constructions existantes à vocation d'habitation ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol de ladite construction à la date d'opposabilité du PLU sans pouvoir être supérieure à 50 m².</p> <p>9.3. L'emprise au sol des abris de jardin sera limitée à 15 m² par unité foncière.</p> <p>9.4. L'emprise au sol des annexes des constructions existantes à vocation d'habitation, garages isolés compris, sera limitée à 25 m² par unité foncière.</p>
--	--

■ **Article A10 – Hauteur maximale des constructions**

Règlement avant la modification	<p>10.1. <u>Hauteur maximale</u></p> <p>10.1.1. Pour les bâtiments agricoles, la limite de hauteur est de 12 mètres. Elle peut être plus haute si le bâtiment reçoit sur sa toiture un équipement photovoltaïque.</p> <p>10.1.2. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...</p> <p>Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.</p> <p>10.1.3. La hauteur absolue des abris de jardin est limitée à 3,5 m et à 4,50 m pour les garages isolés de la construction principale.</p> <p>10.2. Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.</p>
---------------------------------	--



Règlement tenant compte de la modification	<p>Dans le secteur Ac :</p> <p>10.1. <u>Hauteur maximale</u></p> <p>10.1.1. Pour les bâtiments agricoles, la limite de hauteur est de 12 mètres. Elle peut être plus haute si le bâtiment reçoit sur sa toiture un équipement photovoltaïque.</p> <p>10.1.2. La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...</p> <p>Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.</p> <p>10.1.3. La hauteur absolue des abris de jardin est limitée à 3,5 m et à 4,50 m pour les garages isolés de la construction principale.</p> <p>10.2. Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.</p> <p>Dans la zone A :</p> <p>La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne devra pas dépasser celle de la construction existante.</p> <p>La hauteur maximale des annexes et abris de jardin ne devra pas excéder 3,5 mètres au faitage. Cette prescription ne s'applique pas aux garages isolés dont la hauteur maximale devra pas dépasser 4,5 m au faitage.</p>
--	---

c) Justifications de la modification des prescriptions encadrant l'extension des constructions isolées en zone agricole

La modification du PLU permet l'évolution des habitations existantes en zone agricole en autorisant l'extension des constructions principales et la construction d'annexes, à condition de respecter les règles d'emprise au sol et des limites de hauteurs définies pour limiter l'impact sur les terres agricoles et les paysages environnants :

- **Extensions et constructions d'annexes d'une construction principale uniquement** ; les nouvelles constructions devront se tenir sur la même unité foncière que la construction principale. Aucune construction neuve ne s'implantera sur unités foncières vierges.
- **Pour les extensions, emprise au sol limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante et au total, la limite de hauteur ne devra pas dépasser la construction principale** : ces règles permettent aux constructions existantes dans la zone agricole de pouvoir s'étendre et ainsi valoriser le bien immobilier et la qualité de vie de l'habitant. Ces règles ont été définies de manière à permettre une taille d'extension raisonnable, s'intégrant à la construction principale, sans impacter le paysage.
- **Pour les annexes y compris les garages isolés, limite de l'emprise au sol à 25m² et pour les abris de jardin à 15m² avec obligation de s'implanter à 50 mètres de la construction principale, limite de hauteur de 4m, et pour les garages : 4.5m de hauteur** : la dimension réduite de ces constructions secondaires, tels qu'elles sont définies par le RNU, est respectée par le règlement de la zone A.
Ces règles ont été définies de manière à permettre une taille d'annexe raisonnable, s'intégrant à la construction principale, sans impacter le paysage. Elles permettent également la valorisation du bien immobilier et contribue à améliorer le cadre de vie du propriétaire.
Les autres zones du PLU imposent les mêmes règles de constructibilité des extensions : la modification du PLU respecte le principe d'équité de la réglementation du droit des sols sur l'intégralité du territoire. Cf *Règlement des zones urbaines du PLU au sujet des annexes*.

Cette modification conditionne ces évolutions à la non-atteinte du caractère agricole et de la qualité paysagère des sites dans lesquels elles se tiennent. Aussi, les nouvelles constructions et extensions devront se rattacher à une construction principale.

La présente modification n'entraînera aucune consommation d'espace, et respecte les objectifs du PADD du PLU, et les objectifs du SCOT du Pays Barrois.

Il est utile de rappeler que l'article R151-23 du code de l'urbanisme prévoit que :

« *Peuvent être autorisées, en zone A :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

d) Incidences de la modification des prescriptions encadrant l'extension des constructions isolées en zone agricole sur l'environnement

La présente modification n'entraîne aucune consommation foncière supplémentaire par rapport aux objectifs du PADD. Ce point 1 de la modification n°1 du PLU aura pour conséquence une artificialisation des sols évaluée à environ 650 m² au maximum, principalement dans des jardins.

On compte 6 constructions à destination de l'habitat, concernées par la modification de la zone A. Ces dernières sont identifiées en page suivante.

Aucune d'entre-elles ne se trouve dans un périmètre de protection ou d'inventaire écologique. Aussi, elles ne sont concernées par aucun risque.

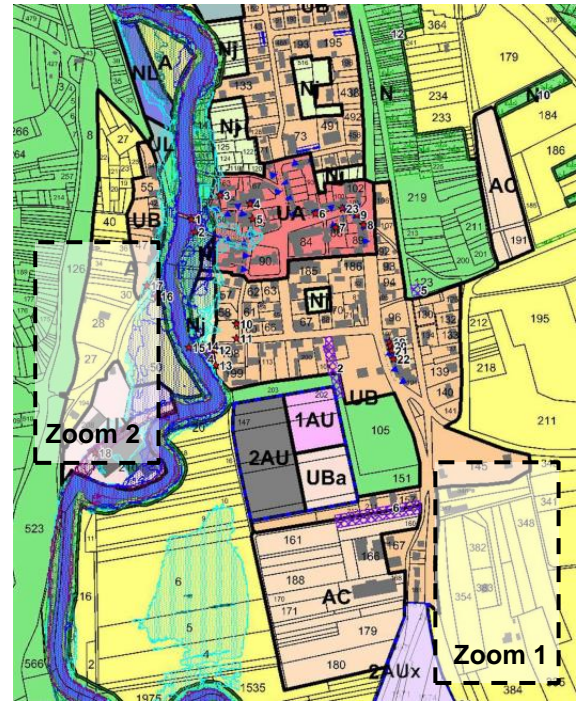
Ces possibles extensions / constructions d'annexes des constructions à destination de l'habitat se tiendront sur des sols ne présentant plus un potentiel agronomique, et ne généreront aucune pollution sonore, visuelle, olfactive ou aérienne pouvant nuire aux milieux environnants.



Vue sur le zoom 1 : une frange paysagère masque les constructions existantes (source : streetview).



Idem pour le zoom 2 (source : streetview).



Règlement graphique du PLU.



Zoom 2.

Identification des constructions principales à destination de l'habitat dans la zone A (source : géoportail).

e) Incidences de la modification des prescriptions encadrant l'extension des constructions isolées en zone agricole sur l'agriculture

La modification des prescriptions encadrant l'extension des constructions isolées en zone agricole induit un développement limité des constructions isolées déjà existantes.

Les potentiels extensions et constructions d'annexes prendront place sur des unités foncières déjà bâties. Ainsi, le point n°1 de la présente modification du PLU n'aura aucune incidence négative significative sur l'activité agricole et les espaces agricoles.

f) Incidences de la modification des prescriptions encadrant l'extension des constructions isolées en zone agricole sur les risques

La modification des prescriptions encadrant l'extension des constructions isolées en zone agricole induit un développement limité des constructions isolées déjà existantes. Elle ne permet pas l'installation de nouveaux foyers dans les secteurs concernés. Ainsi, elle n'expose pas de populations nouvelles aux risques potentiels qui pourraient être recensés dans les secteurs concernés.

2. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS ENCADRANT LES RECLS VIS-À-VIS DES BOIS ET DES COURS D'EAU

a) Objectifs de la modification

La commune de Beurey-sur-Saulx est couverte par le SCoT du PETR du Pays Barrois approuvé en 2014.

Le point 2 de la présente procédure de modification a pour objectif de rendre compatible le PLU avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays Barrois en ce qui concerne les prescriptions visant au respect d'un recul d'inconstructibilité vis-à-vis des bois et des cours d'eau.

Extrait du DOO du SCoT :

Éviter la destruction des éléments de nature ordinaire :

- *Préserver le long des cours d'eau, en dehors des enveloppes urbaines, un corridor naturel non bâti de 20 mètres de large sur chaque rive, permettant le maintien ou le développement d'une ripisylve et le déplacement de la faune terrestre. Des exceptions seront acceptées pour les bâtiments et les ouvrages liés à la gestion écologique et hydraulique (notamment pour les voies navigables).*
- *Préserver les zones de lisières forestières, secteurs particulièrement riches du point de vue écologique, en interdisant les constructions à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.*

b) Incidences sur les pièces du PLU

La prise en compte du DOO du SCoT concernant les reculs vis-à-vis des bois et des cours d'eau nécessite la modification du règlement littéral.

L'Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être modifié en conséquence.

■ **Zone UA – Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règlement avant la modification	<p>7.1. <u>Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole: $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$</u></p> <p>Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies. Lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle est inférieure à huit mètres, les constructions, autres que dépendances, abris, annexes, garages, doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Des décrochements sont autorisés sur la façade arrière. Lorsque la façade sur rue dépasse huit mètres ou pour les dépendances, annexes, abris, garages, la construction peut s'implanter que sur une seule de ces limites séparatives, celle qui jouxte une construction existante. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Les constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue, et à moins qu'elles ne jouxtent l'une ou l'autre des limites séparatives doivent s'implanter à une distance de trois mètres.</p> <p>Implantation par rapport aux limites de fond de propriété. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de fond de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à trois mètres.</p> <p>7.2. <u>Dans le reste de la zone UA :</u></p> <p>Les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté ou à une distance au moins égale à 3 mètres.</p> <p>7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>
---------------------------------	--



7.1. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole:

△△△△△△△△△△△△△△△△

Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies.

Lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle est inférieure à huit mètres, les constructions, autres que dépendances, abris, annexes, garages, doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Des décrochements sont autorisés sur la façade arrière.

Lorsque la façade sur rue dépasse huit mètres ou pour les dépendances, annexes, abris, garages, la construction peut s'implanter que sur une seule de ces limites séparatives, celle qui jouxte une construction existante.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Les constructions situées derrière le bâtiment ayant façade sur rue, et à moins qu'elles ne jouxtent l'une ou l'autre des limites séparatives doivent s'implanter à une distance de trois mètres.

Implantation par rapport aux limites de fond de propriété.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative de fond de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché, doit être au moins égale à trois mètres.

7.2. Dans le reste de la zone UA :

Les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

7.3. Dans toute la zone UA :

Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.

Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

■ **Zone UB – Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règlement avant la modification	<p>7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.</p> <p>7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.</p> <p>7.4. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.</p> <p>7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics</p>
---------------------------------	---



Règlement tenant compte de la modification	<p>7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.</p> <p>7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.</p> <p>7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.</p> <p>7.4. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.</p> <p>7.5. Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.</p> <p>7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics</p>
--	---

■ **Zone UL – Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règlement avant la modification	<p>7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p> <p>7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>
------------------------------------	---



Règlement tenant compte de la modification	<p>7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p> <p>7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p> <p>7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.</p> <p>7.4. Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.</p>
---	---

■ **Zone UX – Article UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règlement avant la modification	<p>7.1. Les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté ou à une distance au moins égale à 3 mètres.</p> <p>7.2. Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie l'exigent.</p> <p>7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>
--	---



Règlement tenant compte de la modification	<p>7.1. Les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté ou à une distance au moins égale à 3 mètres.</p> <p>7.2. Une distance supérieure peut être exigée si les conditions de sécurité, en particulier en cas d'incendie l'exigent.</p> <p>7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p> <p>7.4. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.</p> <p>7.5. Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.</p>
---	---

■ **Zone A et sous-secteur Ac – Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règlement avant la modification	<p>7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.</p> <p>7.2. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Pas de prescription.</p> <p>7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.</p> <p>7.4. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.</p>
---------------------------------	---



Règlement tenant compte de la modification	<p>7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.</p> <p>7.2. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.</p> <p>7.3. Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.</p> <p>7.4. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Pas de prescription.</p> <p>7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.</p> <p>7.6. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.</p>
--	---

■ **Zone N et sous-secteurs Nc, Nd, NI, Nj et Nch.– Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règlement avant la modification	<p>7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p> <p>7.2. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Pas de prescription.</p> <p>7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.</p> <p>7.4. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.</p>
---------------------------------	---



Règlement tenant compte de la modification	<p>7.1. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.</p> <p>7.2. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau.</p> <p>7.3. Toute implantation de construction est interdite à moins de 30 mètres des lisières des bois et boqueteaux de plus de 4 hectares.</p> <p>7.4. HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES Pas de prescription.</p> <p>7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.</p> <p>7.6. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.</p>
--	---

c) Incidences de la modification sur l'environnement, l'agriculture et les risques

Ce point 2 de la modification n°1 du PLU n'entraîne aucune incidence négative sur l'environnement. Il permet au contraire une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU de Beurey-sur-Saulx.

Ce point n'a également aucune incidence négative concernant les risques et l'agriculture.

3. IDENTIFICATION DE LA PIERRE DU GÉNÉRAL DE GAULLE EN ÉLÉMENT REMARQUABLE DU PAYSAGE


a) Objectifs de la modification

Le 28 juillet 1946, le Général de Gaulle a, sur le territoire de Beurey-sur-Saulx, posé la première pierre d'un monument devant commémorer le martyre de la Vallée de la Saulx.

Le monument n'a jamais été érigé mais la commune souhaite protéger l'élément au titre des Éléments Remarquables du Paysage.

b) Incidences sur les pièces du PLU

Afin de protéger cet élément, il est classé en Éléments Remarquables du Paysage bâti (L 151-19 du Code de l'Urbanisme).







Il est ainsi identifié sur le plan de règlement par le symbole  et numéroté. Au regard des éléments déjà identifiés dans le PLU, il porte le numéro **25**.














Règlement graphique tenant compte de la modification







La liste des Éléments Remarquables du Paysage bâti mise à jour est la suivante :

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Secteur
1	Piliers du pont sur la Saulx		Entre rue du Pont et rue du Moulin	Ni
2	Piliers du pont sur la Saulx			
3	Façade		8 Rue du Marais	UA
4	Façade		5 Rue du Marais	
5	Façade		2 Rue du Marais	
6	Façade		3 rue Saint-Martin	
7	Façade		Rue Saint-Martin	

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Secteur
8	Façade		19 rue Haute	
9	Calvaire		Rue du Tacot	
10	Pilastre du portail ancien château		Rue des Pressoirs	UB
11	Pilastre du portail ancien château		Rue des Pressoirs	
12	Murs en pierres sèches		Rue des Pressoirs	
13	Murs en pierres sèches		Rue des Pressoirs	
14	Murs en pierres sèches		Rue des Pressoirs	Nj

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Secteur
15	Passerelle métallique		Surplomb de la Saulx	Ni
16	Ancien lavoir		Rue du Moulin	N
17	Murs en pierres sèches		Rue du Moulin	UB
18	Anciennes vanes du moulin		Rue du Moulin	Ux
19	Façade		Rue Haute	UB
20	Façade		Rue Haute	
21	Façade		Rue Haute	

N°	NATURE	Photos	LOCALISATION	Secteur
22	Façade		Rue Haute	
23	Façade		Rue Saint-Martin	UA
24	Calvaire		Aux Grèves	2AUx
25	Pierre De Gaulle			A

c) Incidences de la modification sur l'environnement, l'agriculture et les risques

Ce point 3 de la modification n°1 du PLU n'entraîne aucune incidence négative sur l'environnement et l'agriculture.

Ce point n'a également aucune incidence négative concernant les risques.

4. MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS CONCERNANT LE REcul DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UB

a) Objectifs de la modification

Le règlement de la zone UB du PLU impose aux constructions un recul de 5 m vis-à-vis du domaine public.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui ne respecte pas cette règle, l'implantation dans le prolongement de ladite construction est autorisée.

Cependant le règlement n'offre aucune dérogation pour l'implantation des annexes.

La présente modification consiste donc à permettre aux annexes des constructions ne respectant pas les prescriptions de l'article 6 de s'implanter dans le prolongement de la construction principale.

b) Incidences sur les pièces du PLU

La modification entraîne une évolution du règlement littéral re la zone UB.

L'**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** doit être modifié en conséquence.

■ **Zone UB – Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règlement avant la modification	<p>6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.</p> <p>6.2. Aucune construction nouvelle à vocation d'habitation ne sera admise au-delà de 30 mètres à compter de l'alignement du domaine public dans la profondeur de la parcelle.</p> <p>6.3. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.</p> <p>6.4. Il est autorisé de construire des annexes dans la partie arrière des unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades à condition que ces annexes soient liés aux constructions préalablement bâties dans la zone d'implantation fixée au 6.2. Ces édicules devront respecter les conditions fixées aux articles 9 et 10.</p> <p>6.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.</p> <p>6.6. Il est interdit d'implanter des annexes entre la rue et la façade principale donnant sur rue.</p> <p>6.7. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</p>
---------------------------------	--



Règlement tenant compte de la modification	<p>6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.</p> <p>6.2. Aucune construction nouvelle à vocation d'habitation ne sera admise au-delà de 30 mètres à compter de l'alignement du domaine public dans la profondeur de la parcelle.</p> <p>6.3. Pour les parcelles concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades indiquée au plan de zonage, la façade principale de la construction à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.</p> <p>6.4. Il est autorisé de construire des annexes dans la partie arrière des unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire des façades à condition que ces annexes soient liés aux constructions préalablement bâties dans la zone d'implantation fixée au 6.2. Ces édicules devront respecter les conditions fixées aux articles 9 et 10.</p> <p>6.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.</p> <p>6.6. Les annexes liées à une construction principale existante qui ne respecte pas les règles précédentes pourront s'implanter dans le prolongement de ladite construction principale.</p> <p>6.7. Il est interdit d'implanter des annexes entre la rue et la façade principale donnant sur rue.</p> <p>6.8. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics</p>
--	--

c) Incidences de la modification sur l'environnement, l'agriculture et les risques

Ce point 4 de la modification n°1 du PLU n'entraîne aucune incidence négative sur l'environnement.
Ce point n'a également aucune incidence négative concernant les risques et l'agriculture.