

Annexe « Auto-évaluation » - Rubrique 6

Examen au cas par cas de la Modification de droit commun n°1 du PLU de Beauche

Table des matières

I- Éléments de cadrage	2
1- Le document d'urbanisme en vigueur.....	2
2- Le choix de la procédure de modification de droit commun.....	2
3- Présentation des évolutions apportées par le projet de modification	3
II- Description des incidences sur l'environnement et la santé humaine	4
1- La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?	4
2- La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?	5
3- La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels ou agricoles ?	6
4- La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ou un cours d'eau ?	7
5- La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?	7
6- La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?	9
7- La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?	10
8- La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?	10
9- La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?	12
10- La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?	16
III- Conclusion	18
IV- Table des illustrations.....	19

I- Éléments de cadrage

1- Le document d'urbanisme en vigueur

Le PLU de Beauche a été arrêté le 17/12/2018 puis approuvé le 06/01/2020 et n'a connu aucune évolution depuis son approbation.

2- Le choix de la procédure de modification de droit commun

Comme présenté plus en détail dans la notice de présentation, la modification de droit commun n°1 du PLU a pour objet de faire évoluer le zonage ainsi que le règlement écrit dans un objectif de mieux refléter la réalité du territoire et répondre aux attentes de la commune. La modification a pour objet le reclassement d'une zone U en une zone N, l'ajout d'éléments protégés au titre des articles L.151-38, L.151-23 et L.151-19 (haies, arbres remarquables, linéaires de murs, parcours de randonnée). Concernant le règlement écrit, la modification a pour objet de faire évoluer les dispositions générales (règle de stationnement, suppression et modification de règles concernant l'évolution du bâti), ainsi que d'apporter des modifications sur les implantations par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol des constructions, l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les hauteurs maximales des constructions et les obligations imposées en matière d'aires de stationnement.

Cette procédure d'évolution du PLU qui ne porte que sur des évolutions du règlement écrit et graphique ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une 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.

La procédure engagée est celle dite de « droit commun » (article L. 153-36 à 153-44 du Code de l'urbanisme) car les modifications apportées ont pour effet de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de la **procédure de modification de droit commun**.

3- Présentation des évolutions apportées par le projet de modification

Cette partie présente, de façon succincte, les évolutions induites par les dix-huit modifications visées par la procédure. Pour plus de précision, le lecteur est invité à se reporter à la notice de présentation.

Dans un souci de clarté et de meilleure compréhension des enjeux et des incidences, les modifications ont été synthétisées en cinq types d'évolutions.

Tableau de synthèse de l'ensemble des modifications

N° de l'évolution	Type d'évolution	Modifications (dans la notice)
1	Evolution du zonage	1.1, 1.2, 1.3 et 1.4
2	Modifications affectant les dispositions générales	2.1, 2.2 et 2.3
3	Modifications affectant les zones Ua, Ub et Ux	2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8
4	Modifications affectant la zone A	2.9, 2.10, 2.11, 2.12
5	Modifications affectant l'ensemble des zones	2.13 et 2.14

Ces évolutions visent à ce que le futur règlement soit en adéquation avec la réalité du terrain et que les zones et protections inscrites au règlement graphique soient plus exhaustives.

L'objectif est de venir compléter la préservation d'éléments pouvant participer à la préservation de l'identité patrimoniale de la commune (linéaires de murs, arbres remarquables...) (1). Diverses règles s'appliquent aux zones Ua, Ub et Ux (2) :

- L'assouplissement des conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (recul minimal réduit de 6 mètres à 3 mètres),
- Clarification et encadrement du traitement des annexes et extensions en fonction du calcul de l'emprise au sol,
- Précision et renforcement des conditions de réalisation des clôtures en limite de zone agricole (ajout d'une hauteur maximale, possibilité de doubler la clôture avec une haie d'essences locales),
- Précision en terme d'exigence d'une règle non réglementée concernant le stationnement pour les constructions à usage de bureaux, de services et d'activités économiques.

La présente procédure apporte également des modifications au règlement écrit concernant la zone agricole (zone A), avec les évolutions suivantes (3) :

- Assouplissement et clarification des conditions d'implantation des annexes et extensions en zone agricole, tout en renforçant leur encadrement réglementaire pour éviter les dérives (périmètre élargi à 50 mètres autour de la construction principale et distinction entre extensions, annexes, piscines et serres, avec des plafonds adaptés à chaque type d'ouvrage),
- Simplification et clarification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport à leur usage,
- Différenciation des exigences d'implantation selon la nature de la construction, en tenant compte des enjeux spécifiques liés à l'usage agricole. Les constructions à usage agricole devront être implantées à une distance au moins égale à 100m de toute limites séparatives d'un terrain ou d'une unité foncière occupé par une habitation (hors habitation de l'exploitant),

- Ajout de règles de hauteur spécifiques pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, qui n'étaient précédemment pas encadrées.

Enfin, deux évolutions de la modification portent sur l'ensemble des zones, il s'agit de :

- Préciser et assouplir les règles chromatiques applicables aux façades et aux huisseries,
- Supprimer la mention relative aux dimensions minimales des places de stationnement qui sont déjà encadrées par des normes nationales ou des recommandations spécifiques.

Pour chaque description des incidences sur l'environnement et la santé humaine (II), un tableau de synthèse reprenant le numéro de l'évolution, le niveau d'incidence avec un code couleur et les enjeux et commentaires sera rappelé.

Code couleur des incidences

	Incidence positive
	Pas d'incidence/incidence neutre
	Incidence négative

L'objet de cette modification entre bien dans le cadre de la procédure de modification de droit commun car elle n'entre pas dans les cas mentionnés à l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme.

II- Description des incidences sur l'environnement et la santé humaine

1- La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?

La commune de Beauche n'est concernée par aucun site Natura 2000. Le site le plus proche de la commune, « Forêts et étangs du Perche » se situe à environ 2 kilomètres de la limite communale sud-ouest et à plus de 5 kilomètres du centre-bourg de la commune.

FR2512004 : Forêts et étangs du Perche.

Évolution n°	Niveau d'incidence	Enjeux/commentaires
1		A travers la protection des haies et des arbres remarquables, la trame verte et bleue de la commune se voit renforcée, participant ainsi à renforcer les corridors écologiques reliant les différents sites Natura 2000 entre eux.
2		Inexistant (pas de connexions directes ou indirectes)
3		Inexistant
4		Inexistant
5		Inexistant

Aucune modification ne se situe dans le périmètre d'un site Natura 2000. La nature des modifications apportées par la présente procédure et leurs localisations (majoritairement dans le centre-bourg de la commune) font qu'elles n'affectent pas les périmètres des sites Natura 2000 présents à proximité du territoire communal.

2- La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

La commune de Beauche comprend quelques massifs boisés : la forêt des Bois Verts au sud, le bois des Fourneaux à l'ouest et le petit bois du Chemin Mazieu. Ces espaces boisés, majoritairement constitués de chênes décidus purs, sont reconnus comme réservoirs de biodiversité par la Trame verte et bleue à l'échelle de l'Agglomération du Pays de Dreux. Deux corridors reliant les milieux ouverts sont également présents sur le territoire communal. Le premier, à l'ouest, traverse la commune du nord au sud. Le second, traversant d'ouest en est la commune. Un réseau de mares est présent sur la commune.

Plusieurs éléments de paysages (mares, arbres, ensembles paysagers) sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et peuvent avoir un intérêt pour la biodiversité. L'article 4 du règlement écrit précise les règles applicables pour ces éléments :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

Mares

Lorsqu'ils concernent une mare, tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement quelle qu'en soit la hauteur sont interdits de même que tout assèchement, des mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du présent règlement.»

L'évolution n°1, correspondant à des modifications de zonage, augmente la zone Naturelle au PLU de 1 716,52 m², passant d'un zonage Ub à N. De plus, cette évolution permet la protection de 831,52 mètres linéaires de haies et 6 arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui n'étaient pas inscrits au PLU. Cette modification et ces ajouts favorisent le maintien et la préservation de la biodiversité locale. Les autres modifications n'ont pas d'impact sur les milieux naturels et la biodiversité.

L'évolution n°2, apportant des modifications sur les dispositions générales, visant l'ajout d'une règle concernant les circulations douces, la modification du taux d'emplacements de stationnement des personnes à mobilité réduite (destinées à l'usage public) et la suppression d'une règle visant

l'évolution du bâti existant et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'ont pas d'impacts sur les milieux naturels et la biodiversité.

L'évolution n°3 impactant les zones Ua, Ub et Ux, qui correspondent respectivement à la zone urbaine correspondant sensiblement au bâti ancien du centre village, la zone de bâti relativement et principalement de forme pavillonnaire, et la zone dédiée à l'activité économique, apporte une modification qui précise et renforce les conditions de réalisation des clôtures en limite de zone agricole. En précisant le fait que la clôture sera composée d'un grillage, que la hauteur maximale de la clôture sera de 1,80 mètre et qu'elle pourra être doublée d'une haie d'essences locales, cette évolution favorise les déplacements de la petite faune dans l'enveloppe urbaine. Les autres modifications n'ont pas d'impacts sur les milieux naturels et la biodiversité.

L'évolution n°4 impactant la zone agricole (zone A) et portant sur les conditions d'implantation des annexes et des extensions, sur l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, sur l'implantation par rapport aux limites séparatives et sur les hauteurs maximales des constructions, n'ont pas d'incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

L'évolution n°5, dont les modifications portent sur l'ensemble des zones, n'aura pas d'impact sur les milieux naturels et la biodiversité.

Évolution n°	Niveau d'incidence	Commentaires
1		Solde positif en faveur de la zone N et des éléments naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
2		Pas d'incidence.
3		Perméabilité des clôtures en zones Ua, Ub et Ux précisée en faveur du passage de la petite faune.
4		Pas d'incidence.
5		Pas d'incidence.

Les évolutions 2, 4 et 5 et 8 n'ont pas d'incidences sur les milieux naturels et la biodiversité. Les évolutions n°1 et 3 peuvent avoir des incidences potentiellement positives grâce à l'intégration et à la protection au sein des règlements écrit et graphique de plus de zones et d'éléments naturels facilitant les déplacements de la faune et favorisant la préservation de milieux naturels.

3- La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels ou agricoles ?

L'une des modifications de **l'évolution n°1** (visant un reclassement de zone pour mieux correspondre à la réalité) supprime une partie de la zone Ub qui est ainsi intégrée au zonage N (Parc des petits Loups en centre-bourg). Ce mouvement entre zones engendre un solde positif de 1 716,52 m² pour la zone N.

L'évolution n°4, permet l'augmentation de l'emprise au sol et de la surface plancher des extensions et annexes en zone agricole (zone A) ainsi que du rayon d'implantation de ces constructions. Cette

modification peut donc avoir un impact sur la consommation d'espaces agricoles. Néanmoins, notons que cette consommation d'espace agricole se ferait sur des espaces agricoles déjà habités et sans extension.

Évolution n°	Niveau d'incidence	Enjeux/commentaires
1		Incidence positive avec un solde positif pour la zone N.
2		Pas d'incidences.
3		Pas d'incidences.
4		Incidence potentiellement négative.
5		Pas d'incidences.

L'évolution n°1 induit une incidence positive sur l'environnement en reclassant une zone Ub en zone N (Parc des Petits Loups), entraînant un gain de 1 716,52 m² pour la zone N.

En revanche, l'évolution n°4, quant à elle, entrainera potentiellement une incidence négative sur la consommation d'espaces agricoles puisqu'elle permet l'augmentation de l'emprise au sol et de la surface des extensions et annexes en zone agricole, ainsi que du rayon d'implantation de ces constructions.

4- La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ou un cours d'eau ?

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de zones humides dont la prédisposition à la présence de zones humides est forte ou faible. Aucune zone humide n'est répertoriée par le règlement graphique et le règlement écrit.

Concernant les cours d'eau, aucune modification ne se trouve à proximité et ne peut avoir d'incidence particulière, de par sa nature ou sa localisation, sur un cours d'eau.

Évolution n°	Niveau d'incidence	Enjeux/commentaires
1		Pas d'incidence.
2		Pas d'incidence.
3		Pas d'incidence.
4		Pas d'incidence.
5		Pas d'incidence.

Les incidences de la procédure sur les zones humides et les cours d'eau sont négligeables.

5- La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

Aucun captage d'eau prioritaire n'est recensé sur la commune de Beauche. Les captages prioritaires les plus proches se situent sur la commune limitrophe de Rueil-la-Gadelière. Le secteur ouest de la commune de Beauche s'inscrit dans le bassin d'alimentation de ces captages. Un périmètre de

protection rapprochée se situe sur la commune de Beauche. Ce périmètre suit le ruisseau de Lamblore et borde la limite communale ouest.

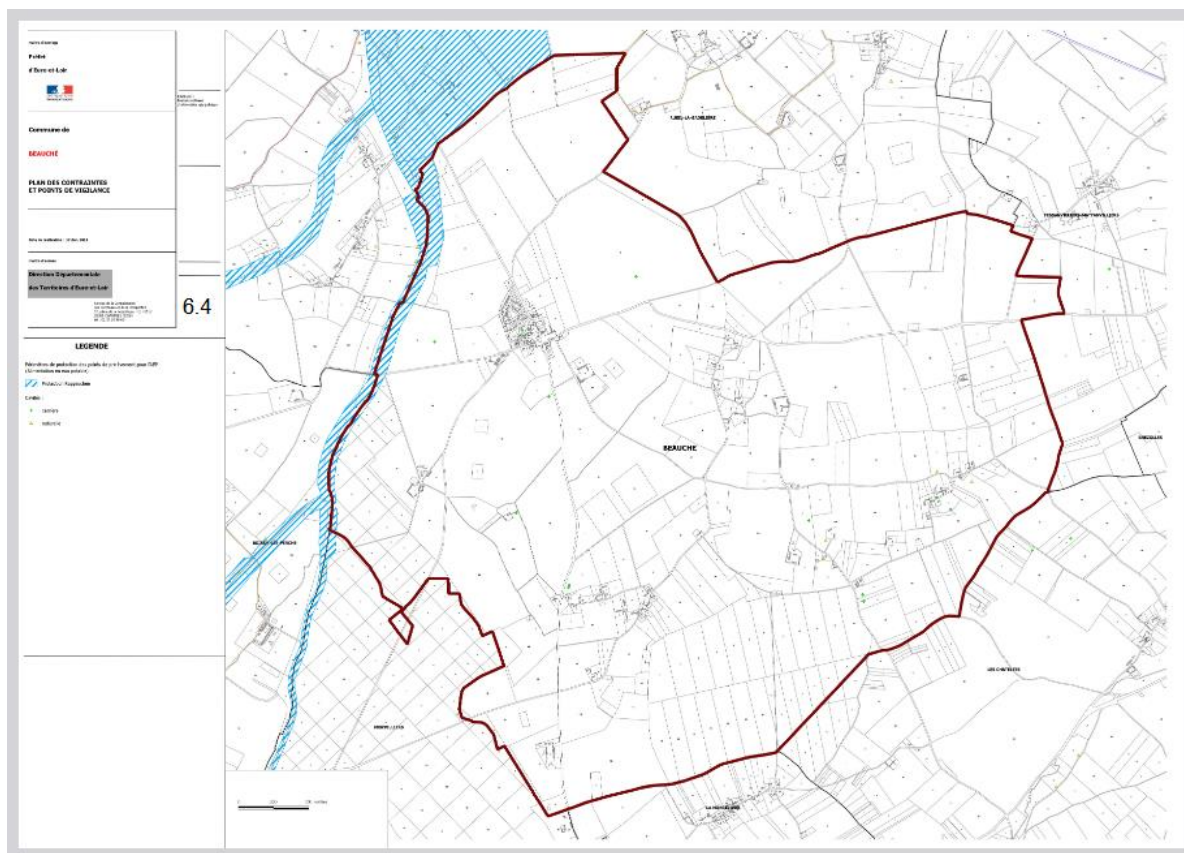


Figure 1 - Localisation des périmètres de protection des prélèvements pour l'AEP - DDT d'Eure-et-Loir

Les modifications visées par la présente procédure n'ont pas d'incidences sur ce périmètre de protection.

Le règlement écrit encadre l'alimentation en eau potable à travers les prescriptions suivantes, les prescriptions sont les mêmes pour toutes les zones (U, A et N) :

« L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais

à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées. Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique. »

Aucune modification de la présente procédure n'est de nature à impacter l'eau potable et sa gestion.

6- La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

Le règlement écrit du PLU encadre la gestion des eaux pluviales à travers les prescriptions suivantes (pour toutes les zones) :

« Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain. En tout état de cause, les prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) s'appliquent. »

L'évolution n°4 et notamment la modification portant sur l'article A2 « Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières », venant préciser les conditions d'implantation des annexes et extensions en zone agricole, entraine par sa clarification (distinction entre les extensions, les annexes, les piscines et les serres, avec des plafonds adaptés à chaque type d'ouvrage) une possible augmentation de l'emprise au sol. La terminologie « emprise au sol » étant remplacée par une règle basée sur la « surface de plancher maximale ».

Règle inscrite au PLU	Règle envisagée dans la modification
Emprise au sol maximale : 30 m ²	Surface de plancher maximale : 80m ² (extension des constructions principales)

Cette évolution implique possiblement une hausse de l'artificialisation des sols liée à la modification développée ci-dessus. Par conséquent, cette évolution pourrait avoir des incidences non quantifiables à l'heure actuelle sur la gestion des eaux pluviales.

Les autres évolutions n'ont pas d'incidences sur la gestion des eaux pluviales.

Évolution n°	Niveau d'incidence	Enjeux/Commentaires
1		Pas d'incidences.
2		Pas d'incidences.
3		Pas d'incidences.
4		Incidences potentiellement négatives.

5

Pas d'incidences.

Les modifications apportées par la présente procédure n'ont pas d'incidences significatives sur la gestion des eaux pluviales à l'exception de la modification de l'article A2 « Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières » qui pourra avoir des incidences négatives sur la gestion des eaux pluviales à travers une artificialisation des sols accrus.

7- La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

La gestion de l'assainissement est une compétence exercée par l'Agglomération du Pays de Dreux.

Les modifications visées par la présente procédure n'étant pas de nature à créer de nouvelles constructions principales, les incidences sur l'assainissement sont à la marge. La procédure de modification de droit commun n'aura pas d'incidences sur l'assainissement.

8- La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

La commune de Beauche est concernée par plusieurs éléments de patrimoine naturel et bâti et participant à l'identité paysagère de la commune.

Éléments de patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

- Des bâtisses, des murs, des secteurs de point de vue, des pompes et mairies.

Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Zone U et A : 13 mares, 6 arbres remarquables, 2 ensembles paysagers.

L'évolution n°1, portant sur des modifications du règlement graphique, apporte des incidences positives sur le paysage et le patrimoine bâti en ajoutant des protections supplémentaires au titre des articles L.151-38, L.151-19 et L.151-23 du CU :

- Murs,
- Chemins,
- Alignements d'arbres et haies.

De plus, et comme vu précédemment, cette évolution reclasse une zone Ub en zone N (parc des Petits Loups) préservant la qualité d'espace vert du lieu.

L'évolution n°2, impactant les dispositions générales, prévoit d'ajouter la règle visant à assurer la protection, la préservation et la mise en valeur des voies de circulation douces (rues anciennes, sentiers piétonniers, chemins ruraux, etc.) qui participent à la qualité paysagère. De plus cette évolution supprime la règle d'« évolution du bâti existant et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » dans les dispositions générales afin de ne pas

complexifier la lecture de la règle, celle-ci étant spécifiée dans les règles de chaque zone. Cette suppression permet ainsi de garantir une meilleure application des règles et une meilleure maîtrise de l'intégration des projets dans leur environnement urbain ou paysager.

L'évolution n°3, de par la suggestion de compléter les clôtures en limite de zone agricole par des haies d'essences locales participe à la création d'un cadre paysager qualitatif. Les autres modifications n'ont pas d'incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti.

L'évolution n°4, portant notamment sur l'article A2 « Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières » permet l'implantation d'annexe et d'extension « au plus à 50m au sein de l'unité foncière comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale » contre 30m dans le PLU en vigueur. Cette évolution peut avoir un impact paysager négatif en favorisant le mitage en zone agricole. **A contrario**, la modification de l'article A 10 « Hauteurs maximales des constructions », en complétant la règle des hauteurs maximales, renforce la cohérence architecturale et limite l'impact visuel des constructions.

L'évolution n°5, dans son ensemble, assouplit les différentes règles concernant les façades, les clôtures et l'aspect des couvertures (insertion de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques). Ces modifications « esthétiques et pratiques » peuvent avoir un impact nul à négatif sur le paysage et le patrimoine bâti. Néanmoins, ce propos est à nuancer puisque ces évolutions permettent de favoriser des solutions techniques actuelles qui vont dans le sens d'un confort thermique et de solution de production d'énergie renouvelable, ainsi que d'une cohérence architecturale d'ensemble.

Évolution n°	Niveau d'incidence	Enjeux/Commentaires
1		Incidence positive.
2		Incidence positive.
3		Apporte des précisions pour la perméabilité des clôtures pour la petite faune (possibilité de doubler la clôture avec une haie d'essences locales). Incidence neutre à positive.
4		Incidence négative possible en accentuant un éventuel mitage en zone agricole.
5		Modifications qui assouplissent les règles d'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les évolutions proposées apportent des améliorations notables pour la préservation du paysage et du patrimoine bâti, notamment à travers la protection des éléments naturels, l'intégration des voies de circulation douces et la valorisation d'espace vert.

Toutefois, certaines évolutions, comme l'augmentation du rayon pour l'insertion d'extensions et d'annexes autour des constructions principales et l'augmentation possible de l'artificialisation des sols en zone agricole, peuvent entraîner un impact paysager négatif. Les assouplissements concernant les aspects esthétiques des bâtiments favorisent l'adoption de solutions écologiques tout en maintenant une cohérence architecturale globale.

9- La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Risques naturels

Concernant les risques naturels, la commune est exposée à un **risque faible à modéré de retrait-gonflement des argiles**. Le bourg, qui concentre une partie des modifications visées par cette procédure, est situé dans une zone d'exposition faible.

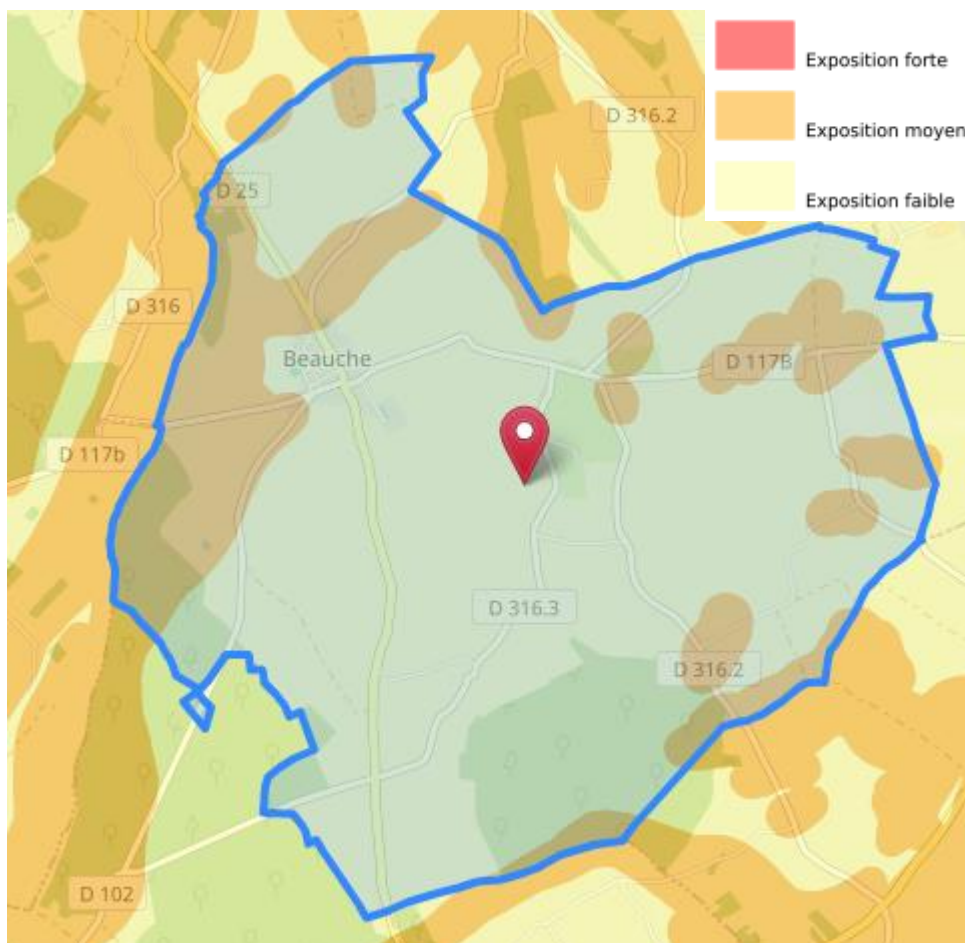


Figure 2 Risque aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune. Source : Géorisques

La commune est également concernée par les **cavités souterraines** puisque 4 cavités naturelles et 10 carrières sont inventoriées sur le territoire communal.

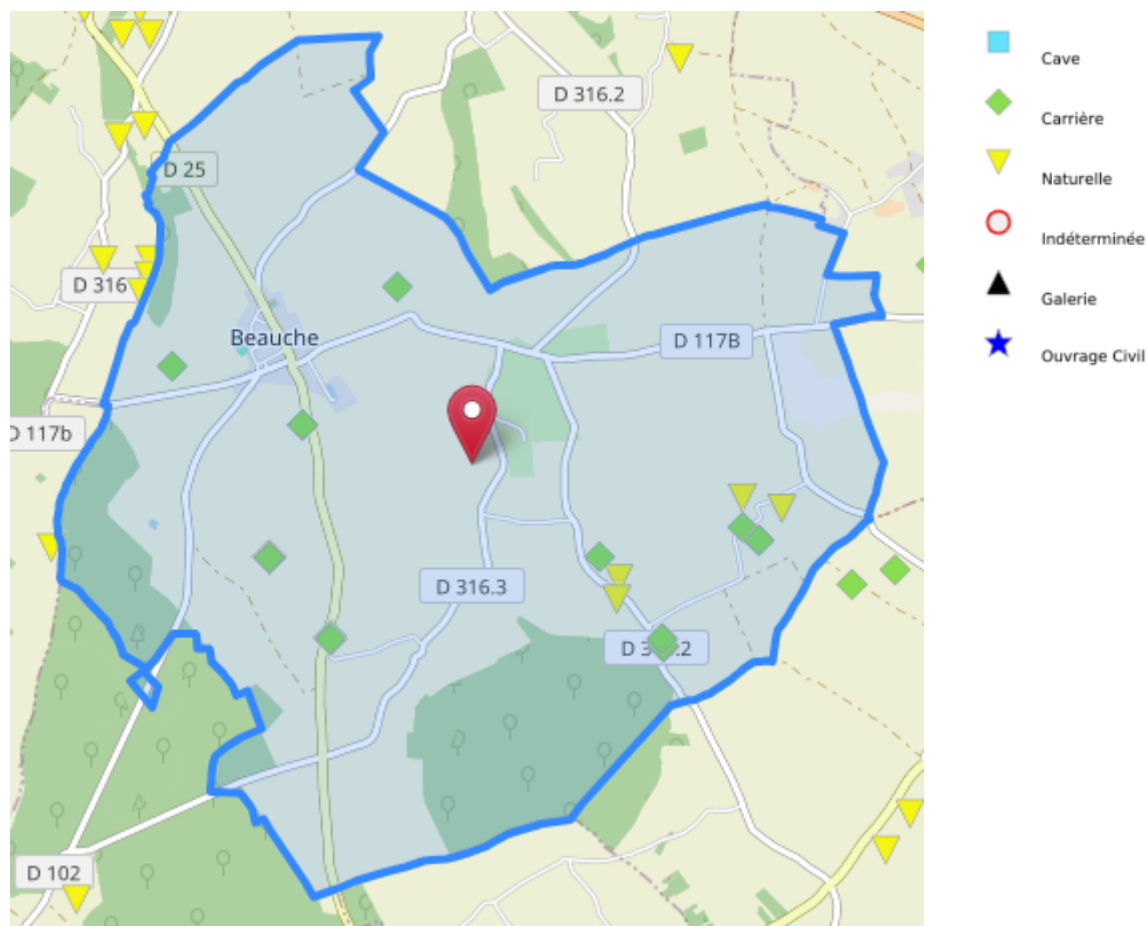


Figure 3 Présence de cavités souterraines sur la commune. Source : Géorisques

1000 m

Géorisques souligne également la **présence de mouvements de terrain**, dont un mouvement de terrain a été classé en Catastrophe Naturelle (journal officiel du 30/12/1999).

La commune est sujette au **risque de remontée de nappe**. Néanmoins, seules les parties nord, extrême ouest et sud-est sont impactées (inondation de cave), le bourg n'étant pas touché par ce risque.

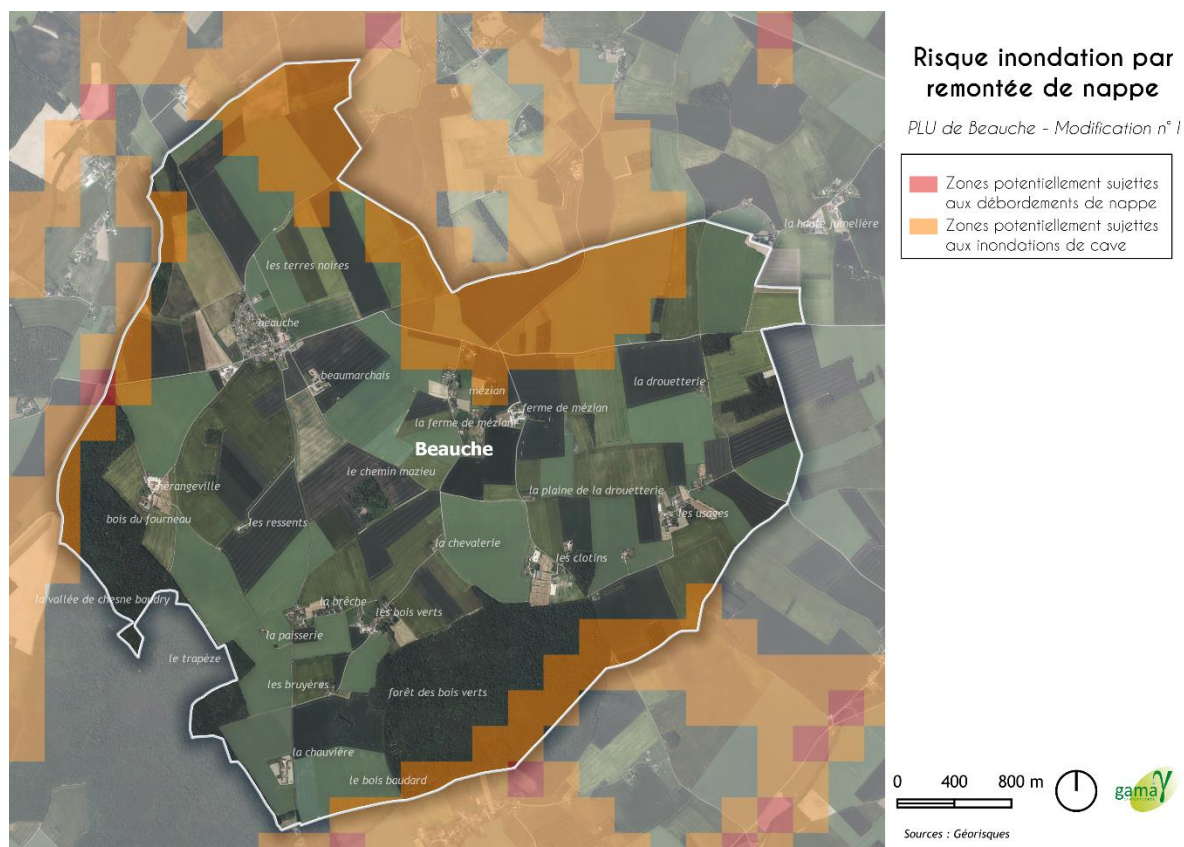


Figure 4 Risque inondation sur la commune. Source : BRGM

Évolution n°	Niveau d'incidence	Enjeux/commentaires
1		Faible
2		Faible
3		Faible
4		Faible
5		Faible

La commune présente des risques naturels en matière de **risque remontée de nappes, cavités souterraines, mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles**.

Les incidences de la procédure sur les risques naturels sont négligeables en raison des protections existantes dans le PLU approuvé qui permettent d'éviter l'exposition de la population aux risques naturels.

Pollutions, risques technologiques et nuisances

La commune est concernée par la présence d'un site industriel en activité susceptible d'engendrer une pollution de l'environnement (site BASIAS) situé à proximité du centre-bourg de la commune, au croisement des départementales D117 et D102.



Figure 5 Localisation des sites BASIAS. Source : BASIAS

Les sites industriels présents sur la commune

Raison sociale de l'établissement	Numéro	Libellé activité	Etat d'activité	Localisation
? (Silo)	CEN2801367	A01.6 - Activités de soutien à l'agriculture et traitement primaire des récoltes (coopérative agricole, entrepôt de produits agricoles stockage de phytosanitaires, pesticides, ...)	En activité	D117 + D102

La présente procédure et notamment **l'évolution n°3** avec la modification de l'article Ux 2 « Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières » vise à définir clairement les critères de compatibilité avec le voisinage résidentiel, en mettant l'accent sur les principales nuisances telles que le bruit, les odeurs, le trafic et l'impact visuel. Cela permet de mieux encadrer l'examen des demandes d'autorisation tout en préservant la qualité de vie des riverains. Elle propose également un cadre plus précis pour évaluer les projets, tout en maintenant la possibilité d'implanter des activités économiques compatibles.

De plus, **l'évolution n°4**, à travers la modification de l'article A 7 « Implantation par rapport aux limites séparatives » en zone agricole introduit une distance minimale de 100 mètres pour les

constructions agricoles, dès lors qu'elles sont implantées à proximité d'habitations tierces (hors logement de l'exploitant). Cette distance permet de limiter les nuisances potentielles (bruit, odeurs, poussières), de préserver le cadre de vie des riverains et d'assurer une cohabitation équilibrée entre habitat et activité agricole, conformément aux principes de la planification en zone rurale.

Évolution n°	Niveau d'incidence	Enjeux/commentaires
1		Pas d'incidence.
2		Pas d'incidence.
3		Prise en compte et définition des nuisances.
4		Ajout d'une distance minimale entre les constructions agricoles et les habitations tierces.
5		Pas d'incidence.

La nature des modifications et leurs localisations n'impliquent pas d'incidences sur les risques technologiques et pollutions. La présente procédure permet une meilleure prise en compte des nuisances sur le territoire communal.

10- La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

La commune de Beauche est soumise au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) de la Région Centre, arrêté par le préfet de région le 28 juin 2012, qui fixe 4 grandes orientations et 7 orientations et leurs sous-orientations.

Le SRCAE définit les quatre grandes orientations régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Maîtrise de la demande énergétique,
- Réduction des émissions de GES,
- Développement des énergies renouvelables,
- Amélioration de la qualité de l'air.

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) a pour objet de décliner à l'échelle des communes les mesures évoquées dans le SRCAE. Le PCAET doit être compatible avec le SRADDET et la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE). La commune de Beauche est soumise au PCAET de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, approuvé le 3 juin 2022, qui a pour axes stratégiques les suivants :

	Axe stratégique	Numéro	Action
A	Sobriété énergétique	0	Massifier le "Défi énergie" et l'éducation à la sobriété énergétique
		1	Améliorer le tri des déchets ménagers à la source
		2	Approvisionner la restauration collective en produits locaux et bio
		3	Développer l'Ecologie Industrielle Territoriale
		4	Trames noires
		5	Développer la pratique des mobilités douces
		6	Encourager le télétravail
B	Efficacité énergétique	1	Créer une plateforme de rénovation énergétique territoriale
		2	Conforter le conseil en énergie partagé
		3	Améliorer la performance énergétique dans la construction neuve par la réglementation urbanistique
		4	Pratiquer un nouveau mode de construction
		5	Moderniser l'éclairage public
		6	Renforcer le maillage de transport en commun
		7	Développer les infrastructures pour la pratique du vélo
		8	Améliorer la qualité de l'air par la motorisation des véhicules
C	Energies renouvelables	1	Parcs et toitures photovoltaïques
		2	Méthaniseurs agricoles
		3	Chauffage par géothermie et réseaux de chaleur
		4	Etudier la possibilité de financer le développement durable des énergies renouvelables et de réseaux
		5	Accompagner les communes dans l'installation d'énergies renouvelables et de réseaux
TOTAL		20	

Figure 6 Tableau récapitulatif des actions menées et des axes stratégiques associés dans le cadre du PCAET. Source : PCAET du Pays de Dreux

Les modifications faisant l'objet de la présente procédure visent majoritairement à assouplir certaines règles du PLU actuel et à réglementer des éléments qui ne l'étaient pas ou peu auparavant.

L'évolution n°4 est la seule évolution qui peut induire une hausse de consommation énergétique du fait de l'augmentation de la surface plancher des annexes et extension en zone A, en passant d'une emprise au sol maximale de 30 m² à 80m².

L'évolution n°5 concernant l'aspect des couvertures et l'intégration de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, la suppression de la mention « les panneaux ne devant pas être disposés en saillie » vise à assouplir la réglementation concernant l'intégration des systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture et a donc une incidence positive sur le développement des énergies renouvelables.

Évolution n°	Niveau d'incidence	Enjeux/commentaires
1		Pas d'incidences.
2		Pas d'incidences.
3		Pas d'incidences.
4		Incidence potentiellement négative dû à une augmentation de l'emprise au sol des annexes et extensions en zone agricole.

5		Incidence positive, le règlement écrit facilitant l'insertion de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture.
---	--	--

La procédure de modification de droit commun n'aura pas d'incidences sur l'air, l'énergie et le climat car l'augmentation éventuelle des consommations d'énergie sur les zones citées précédemment reste à la marge.

III- Conclusion

Les dix-huit modifications du règlement écrit et graphique qui visent cette procédure de modification de droit commun concernent avant tout des corrections de zonage, des ajustements de certaines règles dont l'application concrète s'avère difficile.

Évolution n°	Niveau d'incidence	Commentaire
1		Incidences neutres à positives sur l'environnement.
2		Pas d'incidences sur l'environnement.
3		Pas d'incidences sur l'environnement.
4		Incidences potentiellement négatives.
5		Pas d'incidences sur l'environnement.

L'évolution ayant potentiellement des incidences négatives sur l'environnement est l'évolution n°4 concernant l'augmentation de l'emprise au sol et de la surface plancher des extensions et annexes en zone agricole (zone A) ainsi que du rayon d'implantation de ces constructions.

IV- Table des illustrations

Figure 1 - Localisation des périmètres de protection des prélèvements pour l'AEP - DDT d'Eure-et-Loir	8
Figure 2 Risque aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune. Source : Géorisques	12
Figure 3 Présence de cavités souterraines sur la commune. Source : Géorisques	13
Figure 5 Risque inondation sur la commune. Source : BRGM.....	14
Figure 7 Localisation des sites BASIAS. Source : BASIAS	15
Figure 8 Tableau récapitulatif des actions menées et des axes stratégiques associés dans le cadre du PCAET. Source : PCAET du Pays de Dreux	17