



# Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sours

2<sup>ème</sup> modification approuvée le 23 janvier 2020



## Notice de présentation

### Préalable

La 2<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de Sours porte sur l'ajustement de différents points de la traduction réglementaire.

Les adaptations proposées dans le cadre de cette procédure doivent permettre de faire évoluer la constructibilité de certains terrains conformément aux objectifs de la municipalité.

La notice de présentation ci-après se décompose en quatre parties :

- 1) présentation de la commune et de son environnement,
- 2) historique du PLU et objectifs de la 2<sup>ème</sup> modification,
- 3) liste et justifications des modifications

### 1) Présentation de la commune et de son environnement :

La commune de **Sours** est située en Eure-et-Loir et appartient depuis 2011 à la communauté d'agglomération de Chartres Métropole. Elle fait partie de l'arrondissement de Chartres, du canton de Chartres 2 et se situe à 9 kilomètres de Chartres.

Sa population municipale est de 1916 habitants en 2014. La commune de Sours est la 5462<sup>ème</sup> ville de France, la 232<sup>ème</sup> de la Région Centre val de Loire et la 38<sup>ème</sup> du département de l'Eure et Loir.

La commune a une superficie de 33.15 kilomètres carrés, la densité de la population est de 57.8 habitants par kilomètre carré.

Avec une altitude comprise entre 136 mètres et 158 mètres, la commune est limitrophe aux communes de Nogent le Phaye qui est à 2.2 km, Houville la Branche située à 4.5 km et Berchères les Pierres à 5.2 km

La commune comprend un bourg, quatre hameaux Génerville, Brétigny, Chandres et La Saussaye et trois écarts (ferme à Lorville, maison de garde-barrière et une habitation isolée-Le Moulin).

### 2) Historique du PLU de Sours ...

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sours a été approuvé le 12 mai 2015 et modifié le 5 janvier 2017. Conformément aux dispositions de la loi SRU et permet, grâce à une diversité d'actions, de tendre à la mise en place d'un développement équilibré et durable du territoire communal.

### ...et objectifs de la 2<sup>ème</sup> modification :

Aujourd'hui, la commune de Sours souhaite faire évoluer son document d'urbanisme et tout particulièrement supprimer les périmètres d'attente de la rue du Silo et de la rue du Château d'eau qui avaient été institués pour une durée de 5 ans lors de l'approbation du PLU dans l'attente de projet d'aménagement globaux.

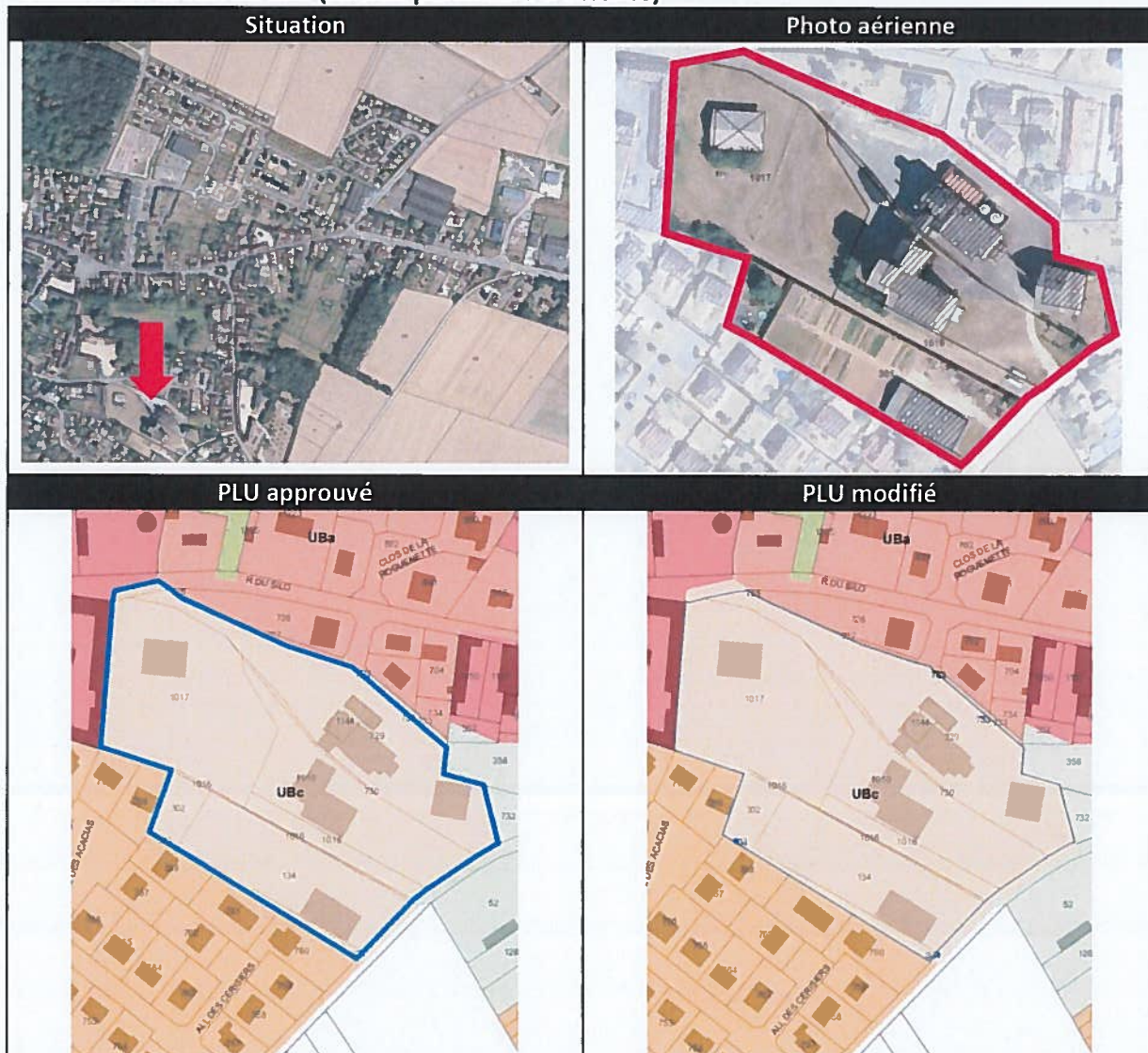
Les attentes et objectifs de la commune pour cette procédure sont par ailleurs :

- d'ajuster certaines règles d'occupation des sols dans la zone UBc qui couvre les périmètres d'attente afin de que celles-ci soient en parfaite adéquation avec la teneur des aménagements attendus mais également dans la zone UX afin de permettre la création de stations-services,
- d'adopter un nouvel emplacement réservé (ER n°20) sur une surface d'environ 424 m<sup>2</sup> ayant comme objectif de permettre l'extension de la maison médicale pour l'installation de nouveaux services ainsi que la création d'une voie de desserte depuis la rue Claude Joseph.

Il est fait usage de cette procédure de modification dans la mesure où elle :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle ou forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

### Secteur de la rue du Silo (ancien périmètre d'attente)





## Secteur de la rue du Château d'eau

Situation



Photo aérienne



PLU approuvé



PLU modifié



**Création d'un emplacement réservé depuis la rue Claude Joseph (ER n°20)**  
(Parcelle A1279 (77ca) et A1288 (64ca) – Parcelle A272 en partie)







## Emplacement réservé

### Nouvel emplacement réservé

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
1	Création d'une voie verte	Commune de Sours	2 965,9
2	Création d'une voie verte	Commune de Sours	1 276,6
3	Création d'un équipement public	Commune de Sours	2 010,7
4	Création d'un aire de stationnement	Commune de Sours	185,5
5	Création d'un aire de stationnement et agrandissement	Commune de Sours	777,1
6	Création d'un équipement public	Commune de Sours	893,6
7	Elargissement de voirie	Commune de Sours	22,1
8	Elargissement de voirie	Commune de Sours	51,7
9	Elargissement de voirie	Commune de Sours	250,9
10	Création de voirie	Commune de Sours	908,2
11	Elargissement de voirie	Commune de Sours	896,6
12	Création d'un parking (Place de Verdun)	Commune de Sours	123,8
13	Création de chemin d'accès	Commune de Sours	4 168,1
14	Elargissement de voirie	Commune de Sours	36,7
15	Elargissement de voirie	Commune de Sours	30,3
16	Création de chemin d'accès	Commune de Sours	2 884,6
17	Création de chemin d'accès	Commune de Sours	2 016,5
18	Création "servitude" vers Roguette (les Ouches 4)	Commune de Sours	392,1
19	Elargissement de voirie (circulation piétons et cycles)	Commune de Sours	742,5
20	Extension de la maison médicale et création d'une voie de desserte	Commune de Sours	424,4

### **3) Liste et justification des modifications:**

#### **Zone UB (zone urbaine – secteurs résidentiels) :**

« La zone UB correspond aux secteurs résidentiels moins denses qui se sont développés en périphérie du bourg ou dans les hameaux. Cette zone regroupe à la fois un tissu continu de pavillons antérieurs aux années 60 plus compact pouvant être renouvelé en habitat intermédiaire (secteur UBa), un tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des grandes unités foncières, sans rapport à l'alignement (secteur UBb) et un secteur correspondant au projet des Ouches dont les dispositions du lotissement sont intégrées au règlement (secteur UBc) ».

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-2-a (dans sa version antérieure au 01.01.2016), le PLU délimite au plan de zonage deux périmètres d'attente. Considérant la définition de projets urbains à la fois sur la rue du Silo mais également sur la rue du Château d'eau, ces périmètres sont supprimés et se voient désormais concernés par l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone UBc. Toutefois certains ajustements semblent nécessaires.

#### **Article UB5 – Caractéristiques des terrains**

##### **Règlement en vigueur :**

###### **En secteur UBc :**

Des encoches pour le stationnement dites "places de jour" devant les parcelles doivent être prévues : elles permettront le stationnement de deux véhicules.

Celles-ci ne pourront en aucun cas être encloses au droit de la limite du domaine public.

##### **Règlement modifié :**

###### **En secteur UBc :**

Des encoches pour le stationnement dites "places de jour" devant les parcelles doivent être prévues : elles permettront le stationnement de deux véhicules à l'intérieur de la parcelle.

Celles-ci ne pourront en aucun cas être encloses au droit de la limite du domaine public.

Toutefois, une des place pourra être couverte d'un abri non fermé de type « carport »), de hauteur limitée pour un véhicule léger

**Justification :** L'adaptation de cette règle permet de respecter la logique initiale tout en intégrant une certaine souplesse. La norme quantitative de stationnement n'est pas modifiée. Seule l'organisation sur la parcelle des places stationnées évolue.

#### **Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

##### **Règlement en vigueur :**

###### **En secteurs UBb et UBc :**

Les constructions doivent s'implanter dans une bande située à une distance comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique. Cependant, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle.

##### **Règlement modifié :**

###### **En secteur UBc :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique. Cependant, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle.

En cas d'opération d'ensemble, les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique.

**Justification :** le règlement modifié propose sur la seule zone UBc correspondant aux lotissements les plus récents et aux projets d'aménagement sur les secteurs de périmètres d'attente des occupations



plus optimales, plus compactes. En ce sens, un assouplissement des règles d'occupation depuis le domaine public est proposé : il permettra une implantation à l'alignement de la voie publique et donc de déroger au systématisme du recul des constructions à 5 mètres de l'emprise publique.

### **Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Règlement en vigueur :**

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.

#### **Règlement modifié :**

(...)

#### **En zone Ub :**

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.

#### **En secteur UBc :**

Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative.

**Justification :** *Toujours dans le même esprit, le règlement instaure une disposition particulière sur les secteurs UBc afin de favoriser l'occupation du foncier. Les constructions peuvent en ce sens désormais s'implanter sur une au moins des limites séparatives (implicitement la règle permet une implantation sur les deux limites).*

### **Article UB9 • Emprise au sol**

#### **Règlement en vigueur :**

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

#### **Règlement modifié :**

L'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>.

L'ensemble des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

#### **Justification :**

*La règle modifiée propose une occupation plus dense sur les petits terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>. Les aménagements prévus rue du Silo proposent une opération d'ensemble d'un esprit très urbain et développe des terrains de petite taille. La règle permet ainsi cette optimisation.*

## **Article UB11 • Aspect extérieur**

### **Règlement en vigueur :**

#### **Façades – Matériaux – Couleurs**

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois ou similaires sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### **Toitures**

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être en tuiles d'aspect plat et de couleur rouge-brun ou foncé. Le zinc de couleur sombre pourra être autorisé.

Les toitures terrasses ne dépassant pas 1/3 de la surface de l'emprise de la construction seront autorisées (les édicules et revêtements de toiture visibles depuis l'espace public devront être dissimulés par un dispositif de qualité).

#### ***En secteur UBc***

Des pentes égales ou supérieures à 40° couvertes en tuiles d'aspect plat de couleur rouge-brun ou foncé avec un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. Soit en ardoises 30x20 cm, pose classique à pureau droit. Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de : vérandas, appentis, abri de jardin, etc.

### **Règlement modifié :**

#### **Façades – Matériaux – Couleurs**

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois ou similaires sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural **est prohibée** sur les façades visibles depuis l'espace public.

Toute couleur pastel qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural **n'est pas recommandée** sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### **Toitures**

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être en tuiles d'aspect plat et de couleur rouge-brun ou foncé. Le zinc de couleur sombre pourra être autorisé.

Les toitures terrasses ne dépassant pas 1/3 de la surface de l'emprise de la construction seront autorisées (les édicules et revêtements de toiture visibles depuis l'espace public devront être dissimulés par un dispositif de qualité).

#### ***En secteur UBc***

Des pentes égales ou supérieures à 40° couvertes en tuiles d'aspect plat de couleur rouge-brun ou foncé avec un minimum de 20 tuiles au m<sup>2</sup>. Soit en ardoises 30x20 cm, pose classique à pureau droit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas

- en cas d'opération d'ensemble où des toitures à pentes plus faibles peuvent être envisagées,
- en cas de construction de type vérandas, appentis, abri de jardin, etc.



Sur les opérations d'ensemble d'autres matériaux comme le zinc ou les couvertures métalliques de couleur gris clair ou anthracite peuvent être adoptés à la condition d'adopter une technique de pose à « joint debout » et présenter une surface plane de 50cm minimum entre joints. Les joints de type tasseaux sont interdits  
Les couvertures métalliques présentant une onde (type bac acier) sont interdites

**Justification :**

*Certaines opérations d'aménagement développés sous la forme d'opération d'ensemble comme celle située rue du Silo, revêtent une dimension contemporaine et proposent une architecture comportant des toitures moins conventionnelles que les toitures à pentes égales ou supérieures à 40° couvertes en tuile ou en ardoises.*

*La nouvelle traduction réglementaire ne remet pas en cause les attentes préalables de la commune en tant que parti architectural mais « ouvre » une lecture plus contemporaine sur les opérations ayant une dimension d'ensemble aussi bien sur les inclinaisons de toiture que sur les matériaux mis en œuvre ; En ce sens, les toitures en zinc et métalliques sont dorénavant autorisées à la condition que celles-ci relèvent d'une technique de pose très qualitative à joint debout.*

## **Zone UX (zone urbaine – activités) :**

« La zone UX est une zone accueillant les activités économiques à usage industriel, d'entrepôts ou d'autres activités moins conséquentes. Elle compte un secteur « s » déstockage où l'édification de nouvelles constructions est interdite. »

## **Article UX2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

### **Règlement en vigueur :**

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des activités existantes.
- La modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
  - o qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
  - o que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
  - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
  - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
  - o ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
  - o ou à l'aménagement d'espaces publics ;
  - o ou à des recherches archéologiques.

### **Règlement modifié :**

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...).
- La création, la modification ou l'extension, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des activités existantes.
- La création, l'extension et la modification, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;
  - o qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
  - o que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement

### **Justification :**

Sans remettre en cause les principes fondamentaux des occupations et des utilisations admises sous conditions, le règlement voit sa rédaction évoluer afin de permettre la création d'installations classées dans cette zone tout en respectant la législation en vigueur et les conditions édictées.

Cette adaptation doit permettre l'installation d'une station-service dans cette zone qui répond à une demande d'intérêt général dans la commune.

