

Commune de
Sours

Eure-et-Loir

2 Rue Louis Isambert, 28630 Sours - Tél : 02.37.25.70.28

1^{ère} Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



NOTICE EXPLICATIVE

2

- ▶ Prescription de la 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme le 2 avril 2025
- ▶ Dossier mis à disposition du public du 5 mai au 6 juin 2025
- ▶ 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du :

approuvant
la 1^{ère} modification simplifiée
du plan local d'urbanisme
de la commune de Sours
Le Maire,

PHASE :

**Mise à disposition
au public**



en perspective
urbanisme & aménagement

4bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : agence@enperspective-urba.com

1	Préalable.....	3
2	Présentation de la commune	3
3	Historique de la procédure.....	3
4	Contexte juridique.....	4
4.1	Cadre juridique	4
4.2	Exposé des motifs.....	5
4.3	Justification du recours à la procédure de modification simplifiée	7
4.4	Déroulé de la procédure.....	15
5	Modifications apportées au Plan Local d’Urbanisme.....	16
5.1	Règlement	17
5.2	Zonage	25

1 Préalable

Cette note de présentation a pour objet de présenter la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sours et d'exposer les évolutions apportées par cette procédure au document initial à l'occasion de cette modification simplifiée (article R151-5 du Code de l'urbanisme)

Cette note de présentation est également un document de cadrage lors de la mise à disposition du public (article L151-47 du Code de l'urbanisme).

2 Présentation de la commune

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 1969 habitants en 2021 (population totale 2092).

La commune a une superficie de 33.15 kilomètres carrés, la densité de la population est de 59 habitants par kilomètre carré.

Avec une altitude comprise entre 136 mètres et 158 mètres, la commune est limitrophe des communes suivantes : Nogent-le-Phaye, Gellainville, Berchères-les-Pierres, Prunay-le-Gillon, Francourville, Houville-la-Branche.

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).

3 Historique de la procédure

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sours a été prescrit en date du 28 janvier 2010.

Le PLU a été approuvé par délibération municipale en date du 12 mai 2015. Une fois approuvé, le PLU a fait l'objet de deux modifications de droit commun approuvées par délibération municipale respectivement le 5 janvier 2017 et le 23 janvier 2020.

4 Contexte juridique

4.1 Cadre juridique

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, en modifiant l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, a instauré une nouvelle procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le régime de la modification simplifiée est réglé par les articles L153-45 et suivants du même code. Ces dispositions prévoient, en effet, que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 [article relatif à la procédure de modification de droit commun], et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. [...]

CHAMPS D'APPLICATION

(L. 153-45 à L. 153-48)

-Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions **n'**ayant **pas** pour effet :

*la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

*la diminution des possibilités de construire

*la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

-Rectification d'une erreur matérielle

-En cas de majoration des possibilités de construire :

*augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation

*augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social

*augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition [...]. À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

4.2 Exposé des motifs

Après près d'une décennie d'application de son document d'urbanisme, la commune de Sours souhaite faire évoluer différentes prescriptions réglementaires de son Plan Local d'Urbanisme.

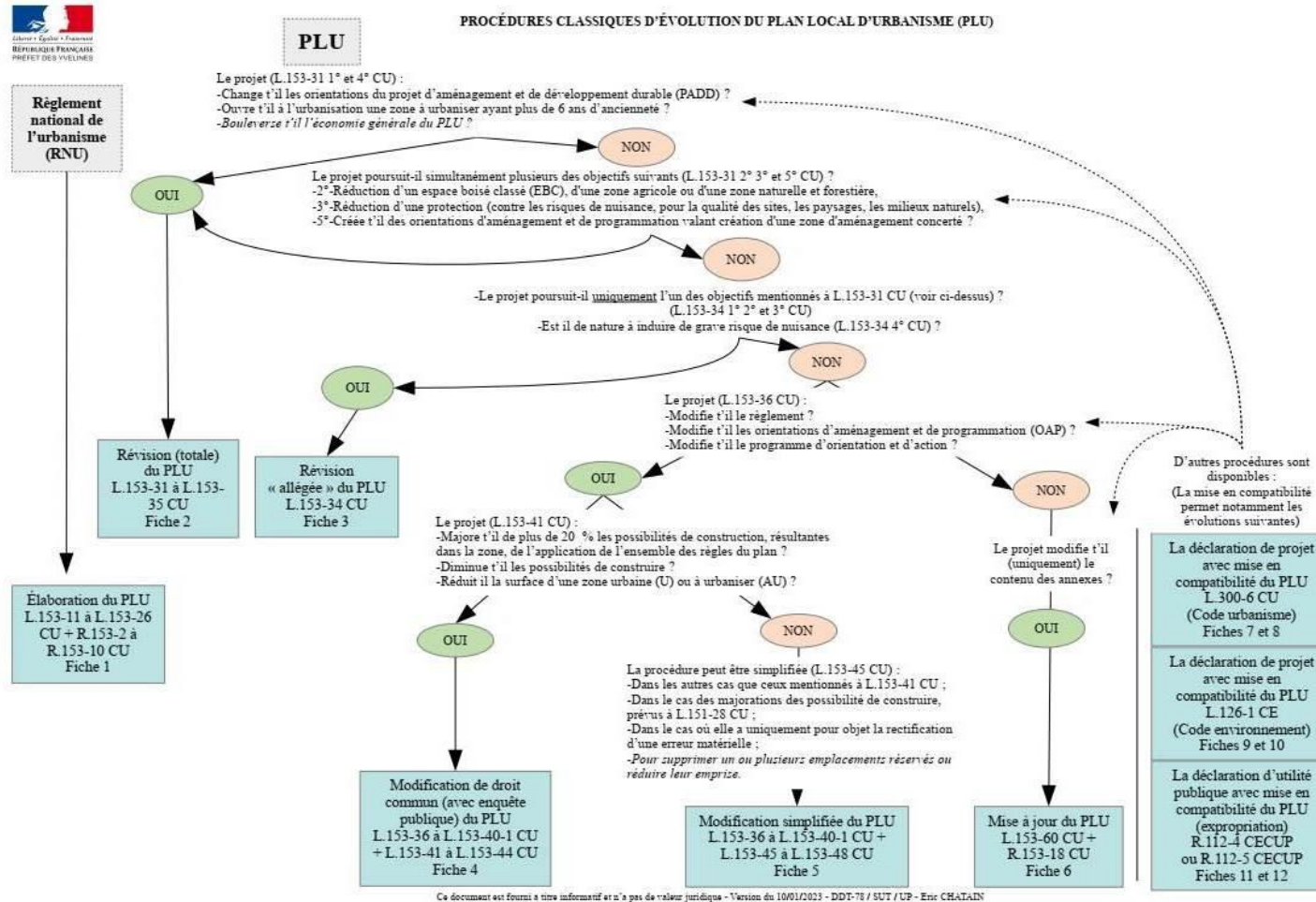
À ce titre le document requiert quelques adaptations réglementaires dans ses pièces écrites (Règlement) et graphiques (Zonage).

Cette première modification simplifiée du PLU vise à :

- **POINT n°1** : En **zones UA** (zone urbaine : tissu ancien du bourg et des hameaux principaux) **et UB** (zone urbaine : tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des grandes unités foncières), il est précisé à l'article 2 (Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières) que les activités artisanales, de services, commerciales et de bureaux, sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation. Cette disposition doit être modifiée pour la rendre plus contraignante eu égard aux situations jusqu'alors rencontrées. *(modification de l'article UA2 et UB2 de la pièce Règlement).*
- **POINT n°2** : En **secteur UBb** (zone urbaine : tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des grandes unités foncières) et **secteur UBc** (zone urbaine : secteurs de lotissements), il est attendu de modifier les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, considérant que certains terrains sont bordés par 2 ou 3 limites avec le domaine public. *(modification de l'article UB6 de la pièce Règlement)*
- **POINT n°3** : En **secteur UBb** (zone urbaine : tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des grandes unités foncières) et **secteur UBc** (zone urbaine : secteurs de lotissements), il est attendu de modifier les règles relatives aux abris de jardins, dans leur implantation sur la parcelle *(modification de l'article UB7 de la pièce Règlement).*
- **POINT n°4** : En **secteur UBc** (zone urbaine : secteurs de lotissements) il est attendu de modifier la hauteur à 1.80 mètre des clôtures en limite séparative jusqu'alors réglementée à 1.60 mètre et d'étendre le type de clôtures autorisées *(modification de l'article UB11 de la pièce Règlement).*
- **POINT n°5** : En **secteur UBc** (zone urbaine : secteurs de lotissements) lors de la dernière modification de droit commun, il avait été précisé que les « *couvertures métalliques présentant une onde (type bac acier) sont interdites* ». Au regard de l'évolution de ce type de produits, il est attendu de modifier cette règle *(modification de l'article UB11 de la pièce Règlement).*
- **POINT n°6** : Dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères (CRAUP) du PLU approuvé en 2015, sont évoqués les panneaux solaires photovoltaïques, et leurs règles d'implantation sont précisées dans les articles 11 (Aspect extérieur). Néanmoins, le recours de plus en plus systématique à ce type de produits promouvant les énergies renouvelables, amène la présente procédure à apporter des précisions sur ce corps de règles *(modification de l'article 11 de la pièce Règlement).*
- **POINT n°7** : En **zone UB** (zone urbaine : secteurs résidentiels moins denses) il est attendu d'étendre les places de stationnement à deux sans distinction de surface construite *(modification de l'article UB12 de la pièce Règlement).*

- **POINT n°8** : Sur la route de Francourville, une ancienne ferme (maison et hangars) est inscrite en zone agricole (A) dans le PLU en vigueur. Il s'avère que l'activité agricole a cessé depuis de nombreuses années et qu'il est entevu de laisser la possibilité d'un changement de destination tel que le prévoit le PLU en vigueur au sein de la zone Ah. L'idée étant d'y autoriser une activité artisanale. (*modification du Zonage*).

4.3 Justification du recours à la procédure de modification simplifiée



Il s'agit d'examiner les différents projets et d'évaluer leur impact sur les possibilités constructives dans les différentes zones, considérant que « les projets ne doivent pas majorer de plus de 20% les possibilités de constructions dans une zone donnée résultant de l'ensemble des règles du plan », ou s'il s'agit d'une erreur matérielle, ou si les projets n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire ou une réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser.

POINT n°1

Article UA2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes : l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ;
- Les Installations Classées pur la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...);
- Les activités artisanales, de services, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
- 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.

Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes : l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ;
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...);
- Les Installations Classées pur la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- Les activités artisanales, de services, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
- 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.

Dans la pratique, si les activités de services ou commerciales et les bureaux ne posent pas de problème d'usage au regard de la dimension résidentielle de la zone, les activités artisanales peuvent perturber le bon fonctionnement de la zone, notamment en terme de bruit, de problème d'occupation d'espace public (stationnement temporaire en double file lors de livraisons), et ce malgré les conditions particulières précisées par les articles UA2 et UB2.

Considérant qu'il s'agit d'une clarification des usages, cette précision apportée à la règle n'entraînent **ni majoration, ni diminution de droit à construire, ni même de réduction de surface de zone urbaine ou à urbaniser**. À tous ces titres, ces précisions s'inscrivent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°2


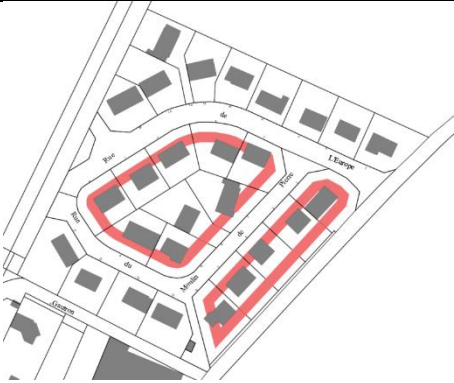
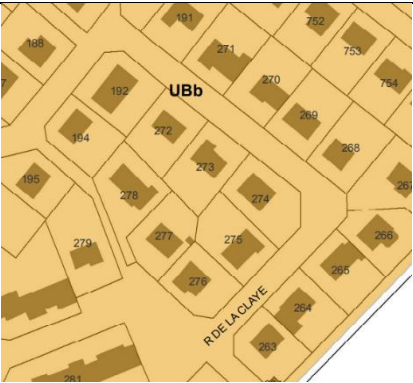

Les règles d'implantation du bâti par rapport à la limite de l'emprise publique en secteurs UBb et UBc présentent des dispositions particulières (page 6 du Règlement de la modification de droit commun n°2). Ainsi en secteur UBb, il est précisé :


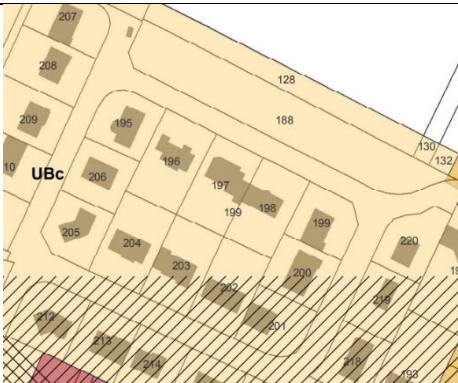

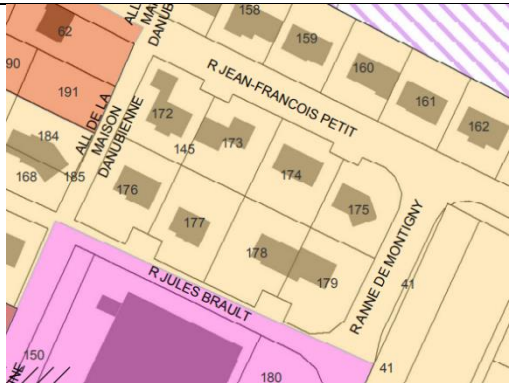

- Les constructions doivent s'implanter dans une bande située à une distance comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique. Cependant, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade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

En secteur UBc, la règle est la suivante :

- 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.

Or, au regard de la configuration de certains terrains, qui sont bordées par 2 ou 3 limites sur le domaine public, cette règle applique de facto des polygone d'implantation relativement restreint pour la réalisation d'une extension ou d'une annexe sur la parcelle.

EXTRAIT SECTEUR UBb	Polygone d'implantation des constructions entre 5 et 10 mètres
	
	

EXTRAIT SECTEUR UBc	 Polygone d'implantation des constructions entre 5 et 10 mètres
	
	

L'évolution de cette disposition influe **uniquement sur le principe d'implantation des constructions sur la parcelle et n'interfère en rien sur « des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol [...] pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation »** (article L151-28 du Code de l'urbanisme).

En conséquence, l'évolution de la règle demeure conforme au champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°3

Dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2015, l'implantation des abris de jardins par rapport aux limites séparatives est réglementée comme suit :

- « Les abris de jardin dont la projection au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure ou égale à 2,50 à l'égout peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m »

De fait les abris de jardins ayant une projection au sol supérieure à 20 m² et la hauteur supérieure à 2,50 à l'égout sont réglementé au même titre que les autres constructions (constructions principales, extensions, annexes), à savoir :

- Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.

- *En cas d'implantation en retrait :*
 - o *Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance minimum de 4,50 m.*
 - o *Si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance minimum de 2,50 m.*

Après une décennie d'opposabilité et de pratique du PLU, il s'avère que cette règle s'avère contraignante en matière d'implantation des constructions sur la parcelle.

Il s'agit ici d'une **évolution du principe d'implantation** des abris de jardins sur la parcelle qui n'interfère en rien sur « **des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol** [...] pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation » (article L151-28 du Code de l'urbanisme) qui s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°4

Les clôtures en limites séparatives en secteur UBc sont réglementées comme suit :

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :

- *Grillage métallique ou panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. Une plaque béton en partie basse est autorisée.*
- *Les treillages métal, bois ou similaire, doublés ou non de haies végétales.*

Les clôtures situées en limite de zones N doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôtures doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de préserver des aspérités.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

Il s'avère que la mise en œuvre d'un soubassement en béton pour une clôture en grillage métallique ou en panneaux treillis soudé, au regard de ce type de clôtures généralement commercialisées, ne peut respecter la règle de la hauteur maximale autorisée par le règlement (1,60 mètre). En effet, les standards de commercialisation de ces types de clôtures proposent généralement des hauteurs comprises entre 1,70 mètre et 2 mètres.

En ce sens, la modification de cette règle de hauteur n'aura pour incidence qu'une **évolution de critères esthétiques sur les clôtures**, principe qui s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°5

Lors de la modification de doit commun n°2, les règles relatives au toiture (aspect extérieur) pour le secteur UBc avaient été précisées comme suit :

- *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 m². 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*

Il s'avère que l'interdiction du bac acier pour les couvertures métalliques est relativement restrictive considérant les améliorations, notamment esthétiques, qu'a connu la couverture en bac acier.

Considérant qu'il ne s'agit ici que de critères **esthétiques et architecturaux**, l'évolution de la règle s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°6

Pour l'ensemble des zones et secteurs couverts par le Plan Local d'Urbanisme, les dispositifs de production d'énergie solaire sont réglementés de la sorte :

Les dispositifs de production d'énergie solaire :

- *Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.*

Ces prescriptions se veulent relativement généralistes et ne prennent pas spécialement en considération les spécificités architecturales, patrimoniales et esthétiques propres à chacune des zones du Plan Local d'Urbanisme.

La rédaction de précisions sur l'implantation de ce type de dispositif repose uniquement sur l'insertion des panneaux photovoltaïques sur la base de critères architecturaux et esthétiques. L'évolution de la règle s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°7

Les stationnement en zone UB est réglementé comme suit :

[...] Il est défini ci-après par fonction :

Normes pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'État.

Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement.

Normes pour les autres constructions :

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations :

- Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement.
- Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction.

Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Distinction du nombre de places de stationnement avait été faite pour les constructions à usages d'habitation en fonction de leur typologie (individuelle, individuelle groupée, collectifs). Néanmoins, eu égard aux pratiques exercées dans une commune comme Sours où il est d'usage que les ménages aient au moins 2 voitures, 2 places de stationnement par logements, quelque soit le type d'habitation

(exception faire des logements précités par l'article L 151-34 du Code de l'urbanisme) est une règle minimale à respecter.

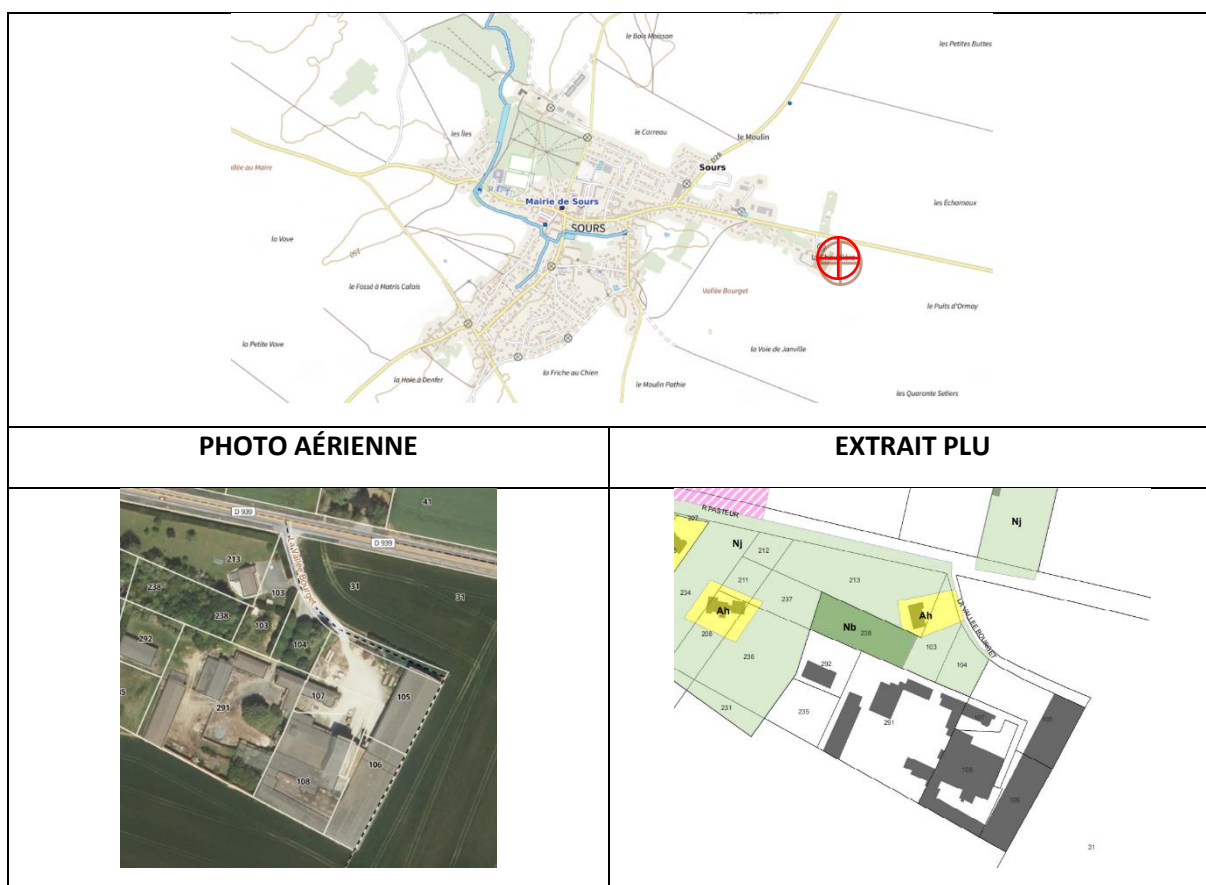
L'évolution de cette règle n'entraîne **ni majoration, ni diminution des droits à construire, ni la réduction de la surface de la zone UB**, et s'inscrit pleinement dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°8

Les bâtiments situés sur les parcelles cadastrées ZK291, au lieu-dit « la Chaudière » n'ont à ce jour plus de vocation agricole et leur classement en zone agricole (A) empêche une autre destination. Or, de part leur situation (éloignement du bourg), leur desserte qui leur est propre (rue de la Vallée Bourget) et de leur emprise au sol (environ 1200m²), une affectation à usage artisanal peut être entrevue.

Il est alors attendu, uniquement sur ce site, de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Considérant qu'il **n'est pas attendu de nouvelle construction, donc ni majoration, ni réduction des droits à construire**, ce changement de destination s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.



4.4 Déroulé de la procédure

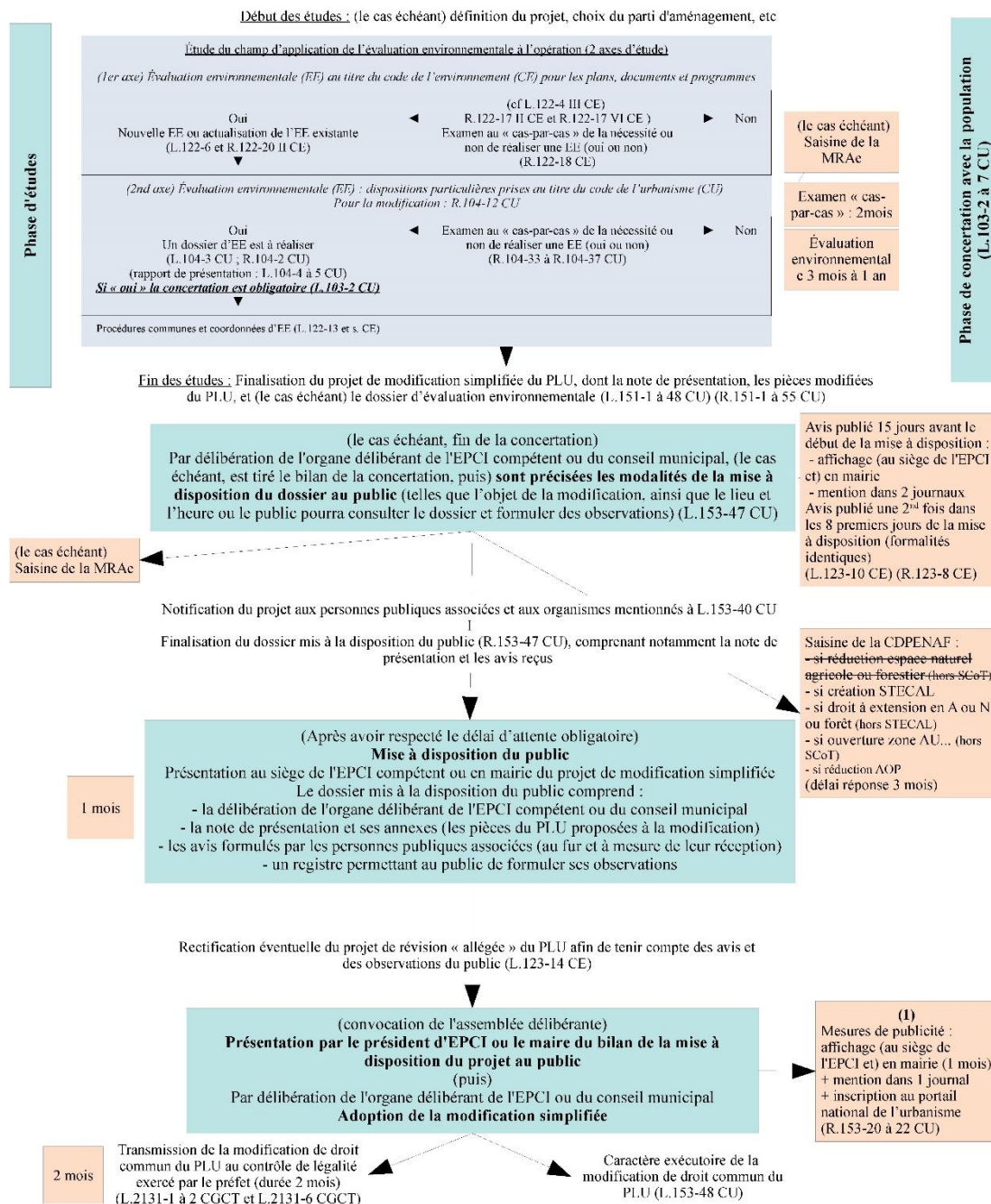


Fiche 5 : PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLU (L.153-45 et 46 CU) Portée par l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent ou la commune (L.153-45 CU)

(étape facultative sauf si la modification est soumise à évaluation environnementale)
À l'initiative et par arrêté du président de l'EPCI compétent ou du maire (L.153-45 CU) : **peuvent être** prescrits la modification simplifiée du PLU + définition des objectifs poursuivis ; **doivent être prescrites les modalités de la concertation (L.103-2 CU)**

Mesures de publicité : voir (1)

L.153-36 à L.153-40-1 CU
L.153-45 à L.153-48 CU
R.122-17 VI CE
R.104-12 CU



Ce document est fourni à titre informatif et n'a pas de valeur juridique - Version du 01/01/2023 - DDT-78 / SUT / UP - Eric CHATAIN

5 Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme

La mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme va impacter :

- Le règlement
 - Articles UA2 et UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières
 - Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation
 - Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Article 11 – Aspect extérieur (toutes zones)
 - Article UB11 – Aspect extérieur
 - Article UB12 – Stationnement
- Le plan de zonage : déclassement de la parcelle ZK 291 de la zone A au profit de la zone Ah

5.1 Règlement

POINT N°1 – Articles UA2 et UB2	
RÉDACTION PLU APPROUVÉ	RÉDACTION PLU MODIFIÉ
<p>Article UA2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes : l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ; - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc. - Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...); - Les activités artisanales, de services, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation ; - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - à des travaux de construction autorisés sur la zone ; - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ; - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ; - ou à l'aménagement d'espaces publics ; - ou à des recherches archéologiques. 	<p>Article UA2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes : l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ; - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc. - Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...); - L'artisanat, le commerce de détail, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux, au sens de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, incluant la nomenclature contenue dans l'arrêté du 10 novembre 2016, précisés dans le Guide de modernisation du contenu du PLU d'avril 2017 et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation. - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - à des travaux de construction autorisés sur la zone ; - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ; - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ; - ou à l'aménagement d'espaces publics ; - ou à des recherches archéologiques.

RÉDACTION PLU APPROUVÉ	RÉDACTION PLU MODIFIÉ
<p>Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes : l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ; - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc. - Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...); - Les activités artisanales, de services, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation ; - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - à des travaux de construction autorisés sur la zone ; - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ; - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ; - ou à l'aménagement d'espaces publics ; - ou à des recherches archéologiques. 	<p>Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'exploitation agricole dans les conditions suivantes : l'agrandissement, la transformation, les annexes techniques ; - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc. - Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...); - L'artisanat, le commerce de détail, les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux, au sens de l'article R151-28 du Code de l'urbanisme, incluant la nomenclature contenue dans l'arrêté du 10 novembre 2016, précisés dans le Guide de modernisation du contenu du PLU d'avril 2017 et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni d'aggravation des conditions de circulation. - 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 : <ul style="list-style-type: none"> - à des travaux de construction autorisés sur la zone ; - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ; - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ; - ou à l'aménagement d'espaces publics ; - ou à des recherches archéologiques.

POINT N°2 – Article UB6

RÉDACTION PLU APPROUVÉ	RÉDACTION PLU MODIFIÉ
<p>En secteur UBb :</p> <p>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.</p> <p>En secteur UBc :</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>En secteur UBb :</p> <p>Les constructions principales 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. Si le terrain est bordé par plusieurs limites avec l'emprise publique, la règle d'implantation de la construction principale, telle que précisée ci-dessus, ne s'applique qu'à compter d'une seule de ces limites.</p> <p>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.</p> <p>Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, ou les extensions de la construction principales doivent s'implanter en recul supérieur ou égal 5 mètres.</p> <p>En secteur UBc :</p> <p>Les constructions principales 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. Si le terrain est bordé par plusieurs limites avec l'emprise publique, la règle d'implantation de la construction principale, telle que précisée ci-dessus, ne s'applique qu'à compter d'une seule de ces limites.</p> <p>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.</p> <p>Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, ou les extensions de la construction principales doivent s'implanter en recul supérieur ou égal 5 mètres.</p> <p>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.</p>

POINT N°3 – Articles UB7 et UB11

RÉDACTION PLU APPROUVÉ	RÉDACTION PLU MODIFIÉ
<p>Article UB7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>En zone UB :</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.</p> <p>En secteur UBc :</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative.</p> <p>Marges minimum (L) à respecter en cas d'implantation en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance minimum de 4,50 m. - Si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance minimum de 2,50 m. à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 m pouvant être implantées en limites séparatives. <p>Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation.</p> <p>Les abris de jardin dont la projection au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure ou égale à 2,50 à l'égout peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.</p>	<p>Article UB7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>En zone UB :</p> <p>Les constructions principales peuvent s'implanter sur une limite séparative.</p> <p>En secteur UBc :</p> <p>Les constructions principales peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative.</p> <p>Marges minimum (L) à respecter en cas d'implantation en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance minimum de 4,50 m. - Si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, elle doit être implantée à une distance minimum de 2,50 m. à l'exception des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique de hauteur inférieure à 3 m pouvant être implantées en limites séparatives. <p>Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation.</p> <p>Les abris de jardin et les annexes dont la projection au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure ou égale à 2,50 à l'égout peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait égal ou supérieur à 1 m.</p>

POINT N°4 – Article UB11

RÉDACTION PLU APPROUVÉ	RÉDACTION PLU MODIFIÉ
<p>Article UB11 • Aspect extérieur</p> <p>Les clôtures en limites séparatives en secteur UBc :</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas dépasser 1,60 mètre. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grillage métallique ou panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. Une plaque béton en partie basse est autorisée. - Les treillages métal, bois ou similaire, doublés ou non de haies végétales. <p>Les clôtures situées en limite de zones N doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôtures doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de préserver des aspérités.</p> <p>Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.</p>	<p>Article UB11 • Aspect extérieur</p> <p>Les clôtures en limites séparatives en secteur UBc :</p> <p>La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Sont autorisés les dispositifs de clôture suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mur traditionnel en maçonnerie enduite - Grillage métallique ou panneaux treillis soudé non peint ou de couleur sombre. Une plaque béton en partie basse est autorisée. - Les treillages métal, bois ou similaire, doublés ou non de haies végétales. - L'utilisation de plaques d'aspect béton brut est interdite. Seules les plaques béton teinté, de forme droite et d'aspects (bois, pierre...) pourront être autorisés. <p>Les clôtures situées en limite de zones N doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôtures doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de préserver des aspérités.</p> <p>Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.</p>

POINT N°5 – Article UB11

RÉDACTION PLU APPROUVÉ	RÉDACTION PLU MODIFIÉ
<p>Article UB11 • Aspect extérieur</p> <p>En secteur UBc</p> <p>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 m². Soit en ardoises 30x20 cm, pose classique à pureau droit.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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</p> <p>Les couvertures métalliques présentant une onde (type bac acier) sont interdites</p>	<p>Article UB11 • Aspect extérieur</p> <p>En secteur UBc</p> <p>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 m². Soit en ardoises 30x20 cm, pose classique à pureau droit, soit en bac-acier à joint-debout.</p> <p>Les règles précédentes ne s'appliquent pas</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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</p> <p>Les couvertures métalliques présentant une onde (type bac-acier) sont interdites</p>

POINT N°6 – Article 11 (toutes zones)

RÉDACTION PLU APPROUVÉ	RÉDACTION PLU MODIFIÉ
<p>Article U11 • Aspect extérieur</p> <p>Toutes zones</p> <p>Les éléments techniques</p> <p><u>Les dispositifs de production d'énergie solaire :</u></p> <p>Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façades ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.</p>	<p>Article U11 • Aspect extérieur</p> <p>Toutes zones sauf UA</p> <p>Les éléments techniques</p> <p><u>Les dispositifs de production d'énergie solaire :</u></p> <p>Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façades ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble.</p> <p>Article UA11 • Aspect extérieur</p> <p>Les éléments techniques</p> <p><u>Les dispositifs de production d'énergie solaire :</u></p> <p>Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façades ou en toiture aux conditions d'être encastrés et d'être les moins visibles depuis l'espace public.</p>

POINT N°7 – Article UB12

RÉDACTION PLU APPROUVÉ	RÉDACTION PLU MODIFIÉ
<p>Article UB12 • Stationnement</p> <p>Normes pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement. - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'État. <p>Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement.</p> <p>Normes pour les autres constructions :</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules</p>	<p>Article UB12 • Stationnement</p> <p>Normes pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement. - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés par l'État. <p>Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement.</p> <p>Normes pour les autres constructions :</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules</p>

<p>correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement. - Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction. <p>Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.</p>	<p>correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations :</p> <p>-Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction. <p>Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.</p>
---	---

5.2 Zonage

