

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**



DÉLIBÉRATIONS ET ARRÊTÉS

1

- ▶ 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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SOURS
SEANCE DU 27 FEVRIER 2025**

<p>Date de convocation : 19/02/2025 Date d'affichage : 20/02/2025</p> <p>Nombre de Conseillers En exercice : 18 Présents : 16 Votants : 18</p> <p>Début de séance : 20h32 Fin de séance : 22h26</p>	<p>Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique, salle du conseil municipal en mairie, sous la présidence de M. Jean-Michel PLAULT, Maire.</p> <p>Présents : M. PLAULT JM, M. MERCIER D, , M. GALOPIN P, Mme DURAND C, M. GALLOPIN JL, Mme ÉGASSE C, M. PERSON G, M. HERON P, Mme BACON F, Mme CONVENANT N, Mme DETAIS C, Mme BEHUE V, Mme COLE C, Mme ÉTOURNEAU C, M. DURET L et M. DUMENIL S</p> <p>Absents excusés : Mme ANDRIEU A ayant donné pouvoir à Mme DURAND C., M. PREVOSTEAU E ayant donné pouvoir à M. PLAULT JM</p> <p>Formant la Majorité des membres en exercice. Monsieur Pascal GALOPIN a été élu secrétaire de séance</p>
---	--

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU: DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, lorsque la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale de manière obligatoire, il appartient à l'autorité responsable de l'évolution du plan local d'urbanisme de décider de soumettre cette procédure à évaluation environnementale si elle estime que cette évolution est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si tel n'est pas le cas, la personne publique responsable saisit l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas ad hoc pour avis conforme et prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vu de cet avis conforme.

Au titre des articles R104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune a ainsi saisi l'autorité environnementale le 11 décembre 2024 pour avis conforme. À l'appui de cette demande, un dossier détaillant l'objet de la procédure, son caractère d'intérêt général, et l'analyse de la sensibilité environnementale de la modification simplifiée a été fourni.

À l'issue de cette saisine, l'autorité environnementale a rendu un avis conforme N°MRAe 2024-4962 le 7 février et établi que la modification simplifiée du PLU de Sours ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Une fois l'avis rendu, Il appartient à la commune de prendre une décision de réaliser ou de ne pas réaliser une évaluation environnementale conformément à la réponse formulée par l'Autorité Environnementale.

Ce point a été examiné et approuvé en commission Urbanisme le 26 février.

Monsieur le Maire expose :

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 entrevu 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*).

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Sours (28), déposée par la commune de Sours, reçue le 11 décembre 2024 et enregistrée sous le n°2024-4962 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 14 janvier 2025 ;

Considérant que la commune de Sours a déposé une demande d'avis conforme portant sur une première modification simplifiée du plan local d'urbanisme qui prévoit de rectifier plusieurs articles du règlement écrit et reclasser une ferme située en zone agricole (A) en zone agricole correspondant aux habitations isolées (Ah) pour permettre le changement de destination de certains bâtiments ;

Considérant que les divers ajustements du règlement écrit s'appliquent en zone urbaine (U) et doivent permettre :

- de limiter les sous destinations autorisées dans le tissu ancien du bourg et des hameaux principaux (UA) et dans les secteurs résidentiels moins denses qui se sont développés en périphérie du bourg ou dans les hameaux (UB),
- de préciser les règles d'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques ou privées dans le tissu résidentiel implanté de façon discontinue sur des grandes unités foncières (UBb) et les secteurs de lotissements (UBc),
- de modifier les règles d'implantation des abris de jardin sur les parcelles des secteur UBb et UBc,
- d'augmenter la hauteur des clôtures en limite séparative et d'autoriser les couvertures métalliques présentant une onde (type bac acier) dans les secteurs UBc,
- d'alléger les prescriptions concernant la pose des dispositifs de production d'énergie solaire sur toiture dans les secteurs bâtis les plus récents où les enjeux patrimoniaux sont moindres et maintenir une prise en compte des spécificités architecturales, patrimoniales et esthétiques pour poser ces dispositifs dans les quartiers les plus anciens (Ua),
- de construire deux places de stationnement dans les zones UB ;

Considérant que ces évolutions du PLU s'appliquent dans des secteurs urbanisés qui ne sont pas concernés par des contraintes environnementales fortes et n'augmentent pas la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Considérant que le dossier montre dans une auto-évaluation environnementale l'absence d'impact significatif du projet de modification simplifiée du PLU sur l'environnement ;

Considérant l'avis conforme de l'autorité environnementale, rendu le 07 février 2025, indiquant :

« • la modification simplifiée n°1 du PLU de Sours (28) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

• il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la commune de Sours. »

Après en avoir délibéré à l'Unanimité, le Conseil municipal décide de :

- **DISPENSER** d'évaluation environnementale la procédure de modification simplifiée du PLU de Sours, conformément à l'avis de la MRAe (autorité environnementale)
- **DONNER** Tous pouvoir au Maire ou à son représentant pour faire suivre ce dossier.

Pour extrait certifié conforme aux registres des délibérations.



Le Maire de Sours

Jean-Michel PLAULT

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212803803-20250227-250227012-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/03/2025



ARRETE n°2025 – 050
PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE LA COMMUNE DE SOURS

Le Maire de SOURS,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L153-36 et suivants et R153-20 et suivants ;
VU la délibération du Conseil municipal du 12 mai 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification simplifiée du PLU pour les motifs suivants :

- Adaptation de l'article 2 du règlement des zones UA et UB
- Adaptation de l'article 6 du règlement de la zone UB pour les secteurs UBb et UBc
- Adaptation de l'article 7 du règlement de la zone UB pour les secteurs UBb et UBc
- Adaptation de l'article 11 du règlement de la zone UB pour le secteur UBc
- Adaptation de l'article 11 du règlement dans ses dispositions générales
- Adaptation de l'article 12 du règlement de la zone UB
- Adaptation du zonage (déclassement de la zone A au profit du secteur Ah)

CONSIDERANT qu'en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ;

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire 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 ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L153-45, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme) avant sa mise à disposition du public ;

CONSIDERANT que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront, alors, enregistrées et conservées ;

CONSIDERANT que les modalités de la mise à disposition seront précisées par délibération et seront portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de cette mise à disposition ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le conseil municipal de SOURS, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRÊTE

Article 1 : Une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de SOURS est engagée en application des dispositions des articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée portera sur des adaptations et des précisions apportées au règlement du PLU.

Article 3 : Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de SOURS sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant sa mise à disposition du public. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition.

Article 4 : A l'issue de sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public, sera adopté par délibération motivée du conseil municipal de SOURS

Article 5 : Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de SOURS durant un délai d'un mois - mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 6 : Une copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet d'Eure-et-Loir ; M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212803803-20250402-ART2025-050-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/04/2025

Sours, le 02/04/2025



Le Maire,

M. Jean-Michel PLAULT

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SOURS
SEANCE DU 03 AVRIL 2025**

<p>Date de convocation : 21/03/2025 Date d'affichage : 27/03/2025</p>	<p>Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique, salle du conseil municipal en mairie, sous la présidence de M. Jean-Michel PLAULT, Maire.</p>
<p>Nombre de Conseillers En exercice : 18 Présents : 16 Votants : 18</p>	<p>Présents : M. PLAULT JM, M. MERCIER D, Mme ANDRIEU A, M. GALOPIN P, Mme DURAND C, M. GALLOPIN JL, Mme ÉGASSE C, M. PERSON G, M. HERON P, Mme BACON F, Mme CONVENANT N, Mme TANGU C., Mme BEHUE V, Mme COLE C, M. DURET L et M. DUMENIL S Absents excusés : Mme ÉTOURNEAU C ayant donné pouvoir à Mme BEHUE V., M. PREVOSTEAU E ayant donné pouvoir à Mme EGASSE C.</p>
<p>Début de séance : 20h35 Fin de séance : 22h14</p>	<p>Formant la Majorité des membres en exercice. Monsieur Pascal GALOPIN a été élu secrétaire de séance</p>

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU : MODALITES DE CONCERTATION DU PUBLIC

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 ;

Vu la délibération en date du 12 mai 2015 ayant approuvé l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 5 janvier 2017 ayant approuvé la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 23 janvier 2020 ayant approuvé la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme ;

Entendu l'exposé du maire justifiant la nécessité de modifier le plan local d'urbanisme, modification dont les objectifs ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables et qui sont notamment les suivants :

- **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 entrevu 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).

Après en avoir délibéré à l'Unanimité, le Conseil municipal décide de :

- **APPROUVER** le principe de modification du plan local d'urbanisme,
- **APPROUVER** les objectifs poursuivis énumérés ci-dessus,
- **DEMANDER** au maire de mener à bien la procédure,
- **DONNER** autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant, convention de prestations ou de services concernant la modification du plan local d'urbanisme.
- **PRÉCISER** les **modalités de mise à disposition, à savoir** :
 - Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et affiché en mairie.
 - L'avis sera publié quinze jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et huit jours après le début de la mise à disposition du public, affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition (soit un mois).
 - Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, seront mis à sa disposition en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant la période **du 05 mai au 06 juin 2025 inclus**.
 - Le projet sera également consultable sur le site internet de la commune à la rubrique « PLU » ou « accueil ».

Pour extrait certifié conforme aux registres des délibérations.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212803803-20250403-250403019-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/04/2025



Le Maire de Sours

Jean-Michel PLAULT