

Commune de  
**Sours**

Eure-et-Loir

2 Rue Louis Isambert, 28630 Sours - Tél : 02.37.25.70.28

**1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée  
du Plan Local d'Urbanisme**



**AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

**3**

- ▶ Prescription de la 1<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le

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

approuvant  
la 1<sup>ère</sup> 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](mailto:agence@enperspective-urba.com)

**MRAe Centre-Val de Loire**

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : [maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr](mailto:maae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr)

Orléans, le 7 février 2025

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme.

Cet avis conforme confirme l'absence de nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale s'agissant de cette modification de votre PLU.

Il est mis en ligne sur le site internet de la MRAe : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

Il devra par ailleurs être joint au dossier d'enquête publique ou, le cas échéant, être mis à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire



Jérôme PEYRAT

Monsieur Jean-Michel PLAULT  
M. Le Maire  
Mairie de SOURS  
2 rue Louis Isambert  
28630 SOURS



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »  
sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de  
Sours (28)**

N°MRAe 2024-4962

# Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

**La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 7 février 2025, en présence de**

**Jérôme PEYRAT, Christophe BRESSAC, Jérôme DUCHENE, Stéphane GATTO et Corinne LARRUE,**

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

**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 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4962 en date du 7 février 2025

Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Sours (28)

**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 ;

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par Sours, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **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.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Sours rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 7 février 2025,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Peyrat', written over a horizontal line.

Jérôme PEYRAT

Bonjour,

Vous avez sollicité la DDT pour avis concernant la modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Sours. Celle-ci a été prescrite le 2 avril 2025 et le dossier complet a été reçu le 2 avril 2025.

La procédure consiste à modifier :

- 1) En zone Ua et Ub, les conditions d'implantation des activités artisanales, de services, commerciales et de bureaux
- 2) Les règles d'implantations du bâti par rapport à la limite de l'emprise publique en UBb et UBc
- 3) L'implantation des abris de jardins par rapport aux limites séparatives
- 4) Les règles concernant les clôtures en limites séparatives en secteur UBc
- 5) Les règles relatives au toiture (aspect extérieur)
- 6) Les règles de stationnement en zone UB

Ainsi qu'identifier un ancien corps de ferme comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le dossier n'appelle pas de remarque particulière.

Les services de la DDT, et notamment le Service Aménagement et Habitat, se tiennent à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer et pour continuer à vous accompagner.

Cordialement,

**Justine KIRCH**

SAH/BPU

Direction Départementale des Territoires d'Eure et Loir

17, Place de la République 28019 CHARTRES CEDEX

0237204132

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)



**PRÉFET  
DE L'EURE-  
ET-LOIR**

**Direction Départementale des Territoires d'Eure et Loir**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**De :** Loana WIDMER <[l.widmer@eure-et-loir.chambagri.fr](mailto:l.widmer@eure-et-loir.chambagri.fr)>  
**Envoyé :** mardi 15 avril 2025 10:29  
**À :** [contact@sours.fr](mailto:contact@sours.fr)  
**Cc :** Pierre SAVY <[p.savy@eure-et-loir.chambagri.fr](mailto:p.savy@eure-et-loir.chambagri.fr)>  
**Objet :** RE: SOURS - Modification simplifiée PLU- Avis PPA

Monsieur le Maire,

Je me permets de revenir vers vous concernant la modification simplifiée du PLU de SOURS pour laquelle vous nous avez sollicité.

Après examen des documents fournis, nous avons plusieurs observations notamment en ce qui concerne le point numéro 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).** »

En effet, l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme dispose que :

« **I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :**

**[...]**

**2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. [...]** »

De plus, l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme rappelle que : « **Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.** »

Nous vous recommandons alors d'identifier sur les documents graphiques les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

Par ailleurs, il apparaît que l'un des bâtiments est situé entre la parcelle cadastrée ZK n°291 faisant l'objet d'une modification de zonage en zone « Ah », et les parcelles cadastrées ZK n°107 et 108 situées en zone agricole :



Des précisions concernant le projet d'artisanat prévu sur cet ancien corps de ferme pourrait être apportées afin d'encadrer les aménagements envisagés sur ce site.

Je reste à votre disposition,

Bien cordialement.

**Loana WIDMER**

Juriste en aménagement rural et urbanisme

Service Entreprises et Territoires

Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir

 02 37 24 45 27-  06 60 83 77 47

 [l.widmer@eure-et-loir.chambagri.fr](mailto:l.widmer@eure-et-loir.chambagri.fr)



<p><b>Siège Social</b> 10 rue Dieudonné Costes - CS10399 28008 CHARTRES CEDEX <a href="http://eure-et-loir.chambres-agriculture.fr">eure-et-loir.chambres-agriculture.fr</a></p>	 <p><b>CHAMBRE D'AGRICULTURE EURE-ET-LOIR</b></p>
--	--

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis, la modification simplifiée du PLU de votre Commune par courriel du 4 mars dernier.

Nous avons bien pris connaissance du dossier ; ce dernier n'amène aucune observations de notre part.

Cordialement, »



**Thierry HERON**

1<sup>er</sup> Adjoint

Commune de Bonville - Gellainville

06 70 75 33 34

[adjoint1@mairie-gellainville.fr](mailto:adjoint1@mairie-gellainville.fr)

7, Rue de la Mairie - Bonville  
28630 GELLAINVILLE

**De :** [contact@sours.fr](mailto:contact@sours.fr)  
**A :** [c.peron@enperspective-urba.com](mailto:c.peron@enperspective-urba.com)  
**Objet :** TR: SOURS - Modification simplifiée PLU- Avis PPA  
**Date :** jeudi 3 avril 2025 10:37:21  
**Pièces jointes :** [image003.png](#)  
[image004.png](#)

---

---

**De :** mairie.houville@gmail.com <mairie.houville@gmail.com>  
**Envoyé :** jeudi 3 avril 2025 10:32  
**À :** contact@sours.fr  
**Objet :** RE: SOURS - Modification simplifiée PLU- Avis PPA

Bonjour Jean-Michel,

Suite à ton envoi, j'ai pris connaissance de ton arrêté n°2025-050, je t'informe que je n'ai pas d'observation à faire concernant la modification simplifiée du PLU de Sours.

Je t'en souhaite bonne réception,

Bien à toi,

Dominique

Le Maire,  
Dominique PETILLON

Tél : 02.37.25.78.88  
[mairie.houville@gmail.com](mailto:mairie.houville@gmail.com)

MAIRIE D'HOUVILLE-LA-BRANCHE – 19 Grande Rue – 28700 HOUVILLE-LA-BRANCHE

Accueil du public sur RV : le lundi de 8 h à 17 h – le mardi et le jeudi de 8 h à 18 h – le vendredi de 8 h à 12 h

---

**De :** [contact@sours.fr](mailto:contact@sours.fr) <[contact@sours.fr](mailto:contact@sours.fr)>  
**Envoyé :** mercredi 2 avril 2025 10:56  
**À :** [justine.kirch@eure-et-loir.gouv.fr](mailto:justine.kirch@eure-et-loir.gouv.fr); [ARS-CVL-DD28-UNITE-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr](mailto:ARS-CVL-DD28-UNITE-SANTE-ENVIRONNEMENT@ars.sante.fr); [stephanie.beaur@eure-et-loir.gouv.fr](mailto:stephanie.beaur@eure-et-loir.gouv.fr); [hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr](mailto:hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr); [secretariat-sra.drac-centre@culture.gouv.fr](mailto:secretariat-sra.drac-centre@culture.gouv.fr); ZRIDA Alice <[Alice.ZRIDA@eurelien.fr](mailto:Alice.ZRIDA@eurelien.fr)>; [Helene.force@centrevaleloire.fr](mailto:Helene.force@centrevaleloire.fr); [adrien.croizier@cci28.fr](mailto:adrien.croizier@cci28.fr); [l.widmer@eure-et-loir.chambagri.fr](mailto:l.widmer@eure-et-loir.chambagri.fr); [info.contact@cma-cvl.fr](mailto:info.contact@cma-cvl.fr); [julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr](mailto:julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr); 'Secretariat GELLAINVILLE' <[secretariat@mairie-gellainville.fr](mailto:secretariat@mairie-gellainville.fr)>; [mairie.houville@gmail.com](mailto:mairie.houville@gmail.com); 'Francourville' <[mairie.francourville@wanadoo.fr](mailto:mairie.francourville@wanadoo.fr)>;