



Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Jeudi 20 novembre 2025

25_11_37 - APPROBATION DE LA PREMIÈRE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI DU VAL DROUETTE

Nombre de conseillers :

En exercice : 64

Présents : 43

Pouvoirs : 10

Votants : 53

Absents excusés : 11

Date de la convocation : 13 novembre 2025

L'an deux-mille-vingt-cinq, le 20 novembre à 19h30, les membres du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, au siège de la CCPEIF, 22 rue de Savonnière à Epernon, sous la présidence de Monsieur Stéphane LEMOINE.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers communautaires (43) :

Cathy LUTRAT (suppléante de Robert DARIEN), Jean-Luc DUCERF, Sylvie ROLAND, Stéphane LEMOINE, Eric SEGARD, Gérard WEYMEELS, Laurent DAGUET, Annie CAMUEL, François BELHOMME, Bénédicte PROUTHEAU (*suppléante de Gérald GARNIER*), Béatrice BONVIN-GALLAS, Armelle THERON-CAPLAIN, Denis DURAND, Simone BEULÉ, Yves MARIE, Nathalie BROSSAIS, Bruno ALAMICHEL, Eric TABARINO, Jean-Pierre RUAUT, Michelle MARCHAND, Louis PONS (*suppléant de Pascal BOUCHER*), Eric MAUNY (*suppléant de Pierre GOUDIN*), Francisco TEIXEIRA, Michel DARRIVÈRE, Bertrand THIROUIN, Patricia BERNARDON, Ann GRÖNBORG, Emmanuel MORIZET, Bertrand DE MISCAULT, Jean-Loup VIDON, Gérald COIN, Christel CABURET, Daniel MORIN, Carine ROUX, Michel CRETON, Patrick LENFANT, Thierry CORDELLE, Arnaud BREUIL, Serge MILOCHAU, Philippe AUFFRAY, Xavier DESTOUCHES, Jocelyne PETIT, Anne BRACCO.

Absents excusés ayant donné pouvoir (10) :

Youssef AFOUADAS a donné pouvoir à Jean-Luc DUCERF
Dominique MAILLARD donne pouvoir à Gérard WEYMEELS
Jean-François BULIARD donne pouvoir à Jean-Pierre RUAUT
Jacques GAY donne pouvoir à Armelle THERON-CAPLAIN
Patrick OCZACHOWSKI donne pouvoir à Gérald COIN
Patrick KOHL donne pouvoir à Michelle MARCHAND
Nicolas DORKELD donne pouvoir à Stéphane LEMOINE
Marie José GOFRON donne pouvoir à Jean-Loup VIDON
Catherine DEBRAY donne pouvoir à Patrick LENFANT
Michael BLANCHET donne pouvoir à Ann GRÖNBORG

Absents excusés (11) :

Frédéric ROBIN, Sylvianne BOENS, Cécile DAUZATS, Elisabeth LEVESQUE, Guilaine LAUGERAY, Jean-Noël MARIE
Bruno ESTAMPE, Nicolas PELLETIER, Yves VAN LANDUYT, Marc MOLET, Xavier-François MARIE.

★★

Le quorum atteint, le Président ouvre la séance.

Monsieur Michel CRETON est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.



Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

En vertu des articles L 153-45 du code de l'urbanisme et L 5211-17 du code général des collectivités territoriales, la Communauté de communes des Portes Euréliennes est compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017.

Il est proposé au Conseil communautaire de se prononcer sur l'approbation de la première modification simplifiée du PLUi du Val Drouette pour permettre l'aménagement de la zone d'activité Sainte-Anne.

Par arrêté du 14 mai 2025, le Président de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a engagé la première modification simplifiée du PLUi du Val Drouette, afin d'adapter le zonage de la zone de Sainte-Anne, ainsi que l'OAP correspondante.

En effet, le projet d'aménagement de la zone d'activité Sainte-Anne à Epernon nécessite le développement de cellules commerciales supérieures à 1000 m² et inférieures à 2500 m², alors que le règlement de la zone 1AUX du PLUi du Val-Drouette limite le nombre de m² de surfaces de vente à 1/3 des surfaces de plancher de l'ensemble sur l'unité foncière et à 1000 m². Le document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCoT précise en revanche que les zones d'aménagement commerciales ZACOM peuvent accueillir des surfaces de vente de moins de 2500 m². Par ailleurs, la modification du PLUi du Val-Drouette du 11 juillet 2024 a notamment enlevé dans l'OAP n°13 l'interdiction de relier la zone de Saint-Anne à la RD 28, sans pour autant le reporter de manière explicite au document graphique

Ces éléments ont été transmis aux Personnes Publiques Associées le 9 juillet 2025 et ont été par la suite mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes, en mairie d'Epernon ainsi que sur le site internet de la Communauté de communes du 7 octobre 2025 au 7 novembre 2025.

Ils n'ont fait l'objet d'aucune remarque des Personnes Publiques Associées qui ont répondu favorablement à cette modification, à l'exception de demandes de précisions de la DDT 28 qui sont intégrées dans la cadre de la note de présentation jointe au dossier.

Suite à cette procédure, l'objet de la modification simplifiée du PLUi du Val-Drouette porte sur la modification du règlement de la zone 1AUX, ainsi que sur l'OAP N°13.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-15 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal du Val Drouette,

Vu l'arrêté, n°2025_007 du 14 mai 2025 par lequel Monsieur le Président de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France a prescrit la première modification simplifiée du PLUi du Val Drouette,

Vu la délibération du Conseil communautaire N° 25_10_29 en date du 2 octobre 2025 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée,

Vu le projet de modification du PLUi du Val Drouette et l'exposé de ses motifs,

Vu la notification du projet au préfet, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme,

Vu l'avis des personnes publiques associées,

Considérant que dans le cadre de la mise à disposition du dossier au public, il a été relevé les deux points suivants :

- Une erreur matérielle se serait glissée en page 10 du lexique du règlement écrit du PLUi, le terme « emprise au sol » ayant été remplacé par le terme « surface de plancher » et qu'il convient de remédier à cette erreur matérielle.
- La mairie de Hanches indique que sa demande de supprimer l'Emplacement réservé n°19, lors de la dernière modification de droit commun du PLUi, n'aurait pas été prise en compte par le bureau d'étude.

Considérant que la modification relevée dans le lexique constitue bien une erreur matérielle, car aucune demande en vue d'une telle modification n'a été formulée et qu'il convient donc de restituer la notion « d'emprise au sol » en lieu et place de « surface de plancher ».

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Considérant que le fait de ne pas avoir supprimé l'Emplacement réservé n°19, lors de la dernière modification de droit commun du PLUi ne relève pas d'une erreur matérielle du bureau d'étude, mais d'une décision de la Communauté de communes de reporter cette question au futur PLUi-H des Portes Euréliennes en cours d'élaboration.

Considérant que le service Aménagement et Habitat de la DDT 28 a demandé dans son avis à ce que la notice de présentation de la modification soit plus explicative et que le futur règlement intègre la fourchette de surface des cellules commerciales autorisées dans la zone.

Considérant que le projet de première modification simplifiée du PLUi du Val Drouette, tel qu'il est présenté au Conseil communautaire, est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'urbanisme ;

Le Conseil communautaire,
Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré à l'unanimité,

APPROUVE la première modification simplifiée du PLUi du Val Drouette,

AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à effectuer toutes démarches et à signer tous documents qui seraient rendus nécessaires par l'application des dispositions de la présente délibération.

PRÉCISE que la délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées ou consultées.

DIT que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairies et au siège de la Communauté de communes durant un mois, qu'une mention sera effectuée dans un journal d'annonce légale du département et que cette délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la collectivité.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,
Stéphane LEMOINE



Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire

Jeudi 11 juillet 2024

24_07_31 - APPROBATION DE LA PREMIERE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLUI DU VAL-DE-DROUETTE

Nombre de conseillers :

En exercice : 64

Présents : 43

Pouvoirs : 10

Votants : 53

Absents excusés : 11

Date de la convocation : 4 juillet 2024

Date de publication :

L'an deux-mille-vingt-quatre, le 11 juillet à 20h00, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, au nouveau siège de la CCPEIDF, 22 rue de la savonnière à Epernon, sous la présidence de Monsieur Stéphane LEMOINE.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers communautaires :

Robert DARIEN, Jean-Luc DUCERF, Youssef AFOUADAS, Sylviane BOENS, Cécile DAUZATS, Sylvie ROLAND, Stéphane LEMOINE, Eric SEGARD, Dominique MAILLARD, Catherine MARIE (*suppléante de Jean-Noël MARIE*), Jean-François BULIARD, Annie CAMUEL, François BELHOMME, Jacques GAY, Armelle THERON-CAPLAIN, Denis DURAND, Simone BEULE, Romain CERCLE (*suppléant de Patrick OCZACHOWSKI*), Yves MARIE, Bruno ALAMICHEL, Eric TABARINO, Anne BRACCO, Jean-Pierre RUAUT, Eric MAUNY (*suppléant de Pierre GOUDIN*), Francisco TEIXEIRA, Michel DARRIVÈRE, Patricia BERNARDON, Ann GRÖNBORG, Nicolas DORKELD, Jean-Loup VIDON, Gérald COIN, Christel CABURET, Daniel MORIN, Carine ROUX, Michel CRETON, Jean-Claude SOLIGNAT (*suppléant de Patrick LENFANT*), Catherine DEBRAY, Thierry CORDELLE, Michael BLANCHET, Arnaud BREUIL, Serge MILOCHAU, Philippe AUFFRAY, Jocelyne PETIT

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Frédéric ROBIN	a donné pouvoir à	Youssef AFOUADAS
Gérald GARNIER	a donné pouvoir à	Jocelyne PETIT
Gérard WEYMEELS	a donné pouvoir à	Gérald COIN
Guilaine LAUGERAY	a donné pouvoir à	Dominique MAILLARD
Béatrice BONVIN-GALLAS	a donné pouvoir à	Denis DURAND
Nathalie BROSSAIS	a donné pouvoir à	Bruno ALAMICHEL
Michelle MARCHAND	a donné pouvoir à	Jean-Pierre RUAUT
Pascal BOUCHER	a donné pouvoir à	Eric SEGARD
Marie José GOFRON	a donné pouvoir à	Jean-Loup VIDON
Xavier DESTOUCHES	a donné pouvoir à	Stéphane LEMOINE

Absents excusés :

Elisabeth LEVESQUE, Laurent DAGUET, Xavier-François MARIE, Bruno ESTAMPE, Patrick KOHL, Nicolas PELLETIER, Bertrand THIROUIN, Emmanuel MORIZET, Bertrand DE MISCAULT, Yves VAN LANDUYT, Marc MOLET

★★

Le quorum atteint, le Président ouvre la séance.

Monsieur Michel CRETON est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Val Drouette a été adopté par la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France le 14 mars 2019.

Le plan local d'Urbanisme Intercommunal peut évoluer via des procédures de modifications, si les adaptations ne remettent pas en cause les objectifs et le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, la qualité de sites, des paysages ou des milieux naturels ou n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île de France a engagé une procédure de modification du PLUI du Val Drouette pour adapter :

- le règlement graphique : afin de réaliser quelques corrections concernant des erreurs matérielles, un linéaire commercial, un emplacement réservé ...
- le règlement écrit afin d'intégrer quelques clarifications réglementaires.
- les OAP afin d'intégrer quelques clarifications réglementaires
- Les annexes du PLUI, en corrigeant le plan des contraintes, le plan de servitudes...

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale des Portes Euréliennes d'Île-de-France approuvé le 23 janvier 2020 ;

Vu la délibération n°19_03_31 du 14 mars 2019 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal du Val de Drouette ;

Vu l'arrêté n°2023-020 du 3 octobre 2023 prescrivant la modification n°1 de droit commun du PLUi du Val de Drouette ;

Vu la décision du Président déléguée du Tribunal administratif d'Orléans en date du 2 février 2024 désignant Monsieur Alain FERRAND en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique

Vu l'avis des personnes publiques associées ;

Vu l'enquête publique menée du 2 avril 2024 au 3 mai 2024 ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant l'avis conforme favorable de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 12 janvier 2024 ;

Considérant l'avis du 25 janvier 2024 de la DDT d'Eure-et-Loir proposant une correction mineure en ce qui concerne le changement de destination entre deux bâtiments des parcelles AK 88 et AK 89, puis rappelant que le déclassement d'une partie d'un **Espace Boisé Classé doit être dûment justifié** en ce qui concerne le STECAL et enfin, demande d'attendre l'étude de modélisation qui permettra de définir la **zone inondable** à Droue sur Drouette avant d'adapter le périmètre de cette zone ;

Considérant l'avis de la Direction régionale des affaires culturelles en date 25 octobre 2023 précisant que les corrections et évolutions n'appellent **pas de remarques particulières à l'exception** de la reprise de zonage sur la parcelle AB 332, dont la justification n'apparaît pas clairement et que cette modification créerait une **rupture dans le front boisé**.

Considérant l'avis du Centre National de la Propriété Forestière en date 10 octobre 2023 ;

Considérant les observations et demandes formulées dans le cadre de la consultation des services et de l'enquête publique et les évolutions suivantes induites pour l'approbation de la modification de droit commun du PLUi :

- Au règlement écrit : La mention concernant les dispositifs de production d'énergie autorisés : *« sous réserves qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie »* est enlevée ;

**Communauté de communes
Portes Euréliennes
d'Île-de-France**

Envoyé en préfecture le 16/07/2024

Reçu en préfecture le 16/07/2024

Publié le

ID : 028-200069953-20240711-24_07_31-DE



- Au plan de zonage, les demandes d'ajustement graphique de la mairie d'Epernon seront prise en compte ;

Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 3 juin 2024 au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val de Drouette.

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme Intercommunal du Val de Drouette telle qu'elle est présentée au Conseil communautaire est prête à être approuvée.

Le Conseil Communautaire,

Après avoir entendu l'exposé et après en avoir délibéré, à la majorité

52 VOIX POUR

1 ABSTENTION : Cécile DAUZATS

APPROUVE la modification n°1 de droit commun du plan local d'urbanisme intercommunale du Val de Drouette telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

AUTORISE le président, ou son représentant, à signer tout document s'y rapportant,

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et au siège de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France durant un mois,

Une mention de cet affichage sera effectuée dans un journal du département,

La présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :

- la réception par le préfet d'Eure-et-Loir si celui-ci n'a notifié aucune correction à apporter au Plan Local d'Urbanisme ; dans le cas contraire, à compter de la date de prise en compte de ces corrections,
- l'accomplissement des mesures de publicité.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

Stéphane LEMOINE



Jeudi 14 mars 2019

PREAMBULE

- Renforcer et caractériser l'esprit identitaire du territoire, à travers ses patrimoines naturels et bâtis, et ses paysages caractéristiques,
- Conforter le pôle principal et faire émerger des polarités complémentaires,
- Organiser le développement en fonction des équipements,
- Favoriser l'accessibilité du territoire depuis la région parisienne,
- Développer les circulations douces,
- Conforter les zones d'activités existantes et mettre en application le SCOT pour les extensions et développement,
- Pérenniser et valoriser les activités agricoles et forestières,
- Mettre en œuvre la programmation en logements définie dans le Programme Local de l'Habitat et assurer une diversité adaptée à chaque territoire,
- Identifier, valoriser le patrimoine et le faire connaître,
- Développer la filière touristique et les structures d'accueil.



Dans sa séance du 16 décembre 2016, le conseil communautaire de l'ex-CC du Val Drouette a débattu des orientations du PADD.

Créée le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France englobe la communauté de communes du Val Drouette et s'est donc vue transférer la compétence « urbanisme et PLUI » : elle devient donc, à cette date, l'autorité compétente pour poursuivre la procédure sur le territoire des cinq communes.

Par délibération en date du 12 Juillet 2018, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal du Val Drouette.

A la suite de cette décision, le projet de PLUI a été :

- soumis à l'avis des personnes publiques associées et consultées (PPA/PPC) pendant 3 mois du 25 juillet au 30 octobre 2018, incluant :
 - une présentation en CDPENAF réunie en date du 04 octobre 2018,
 - un avis de la MRAe délibéré le 24 octobre 2018,
- soumis à enquête publique du 03 Novembre au 07 décembre 2018 inclus, avec le commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans en la personne de M. Rémi GALOYER.

Il a donc fait l'objet d'observations et de demandes de modifications qui ont été étudiées pour faire évoluer le projet arrêté et aboutir à sa version définitive proposée à l'approbation.

Le conseil communautaire doit se prononcer sur le dossier définitif éventuellement modifié selon les résultats de la consultation des PPA/PPC et de l'enquête publique.

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONCERTEES

Sur une trentaine de personnes publiques sollicitées pour avis sur le PLUI arrêté, 13 ont émis un avis par courrier :

- les services de l'Etat (Préfecture, DDT28, ARS, UDAP28, etc.)
- la MRAe sur l'évaluation environnementale
- la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, réunie le 4 octobre 2018
- la Chambre d'Agriculture
- la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- la Chambre de Commerce et d'Industrie Eure et Loir
- le Conseil régional Centre-Val de Loire
- le Conseil départemental d'Eure-et-Loir
- le syndicat mixte Eure-et-Loir Numérique
- la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires
- GRT Gaz
- l'association Eure-et-Loir Nature

La majorité de ces avis sont favorables à l'exception de celui de Rambouillet Territoires, au seul motif de l'impact sur les territoires voisins de la création de la ZAE intercommunale, sans demande spécifique.

Un tableau de synthèse a été réalisé => Tous les avis ont été étudiés et la plupart des remarques ont été suivies et intégrées dans le PLUI.

L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision n°E18000149/45, en date du 19 Septembre 2018, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignait M. Remi GALOYER, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique concernée.

Par arrêté communautaire n° 2018-25, en date du 08 Octobre 2018, la présidente de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France :



- prescrivait l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du PLUI du territoire du Val Drouette, sur la modification de périmètres de protection de Monuments Historiques sur les communes de Hanches et Epernon et sur le projet d'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur Epernon, du lundi 03 Novembre au 07 Décembre 2018 (inclus),
- indiquait les modalités d'organisation, de déroulement et de participation à cette enquête publique, dont notamment la tenue de 6 permanences d'accueil du public :
 - o en mairie d'Epernon : 03 novembre de 9h à 11h, et le 7 décembre de 16h à 18h,
 - o en mairie de Hanches : le 09 novembre de 16h à 18h,
 - o en mairie de Saint Martin-de-Nigelles : le 17 Novembre de 9h à 11h,
 - o en mairie de Droue-sur-Drouette : le 21 novembre de 16h à 18 h,
 - o en mairie de Gas : le 30 novembre de 16h à 18h.

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée sur le site internet de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France et sur des postes informatiques disponibles à l'accueil de la communauté de communes et des communes concernées, ainsi que sur support papier dans les mairies et au siège de la communauté de communes aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pouvait alors consigner ses observations sur les registres d'enquête publique dans les locaux des mairies et au siège de la communauté de communes, ou par voie électronique sur une adresse dédiée (enquetepubliquevaldrouette@porteseuréliennesidf.fr), ou bien les adresser par courrier au commissaire enquêteur à l'adresse de la communauté de communes.

A la suite de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a remis son rapport et les conclusions motivées en date du 03 janvier 2019.

Conformément à l'article L153.21 du code de l'urbanisme, ceux-ci doivent être présentés à tous les maires de la communauté de communes avant l'approbation du PLUi. Ils ont donc été transmis à l'ensemble des maires et élus du conseil communautaire. En voici le contenu :

La participation a été considérée comme importante : comptant plus de 350 contributions faisant intervenir plus de 200 personnes. Certaines des contributions, ayant le même objet, ont été répétées dans les courriers, les registres différents, ou ont fait intervenir conjoints et proches sur une même cause, etc.

En tout, 194 contributions écrites ont été enregistrées et la participation d'environ 130 personnes aux permanences, dont un noyau d'une dizaine de personnes reçues 3 fois.

Selon le PV de synthèse établi par le commissaire enquêteur dans son rapport, 194 observations sur les sujets abordés concernent notamment :

- ➔ la zone industrielle intercommunale de Droue-sur-Drouette (environ 104 observations) : refus global ou partiel de la zone avec craintes sur les incidences et impacts de son fonctionnement et notamment d'activités de logistiques.
- ➔ des désaccords sur les zonages (72 observations) : zonage ou dispositions réglementaires trop contraignantes, déclassement de parcelles et terrains devenant non constructibles.
- ➔ des « *points de tension sur certains lotissements* » (56 observations), dont la Savonnière, les Marmouzets, les Charrons.
- ➔ Les circulations, stationnements (41 observations) : inquiétude sur le projet de déviation sur Saint-Martin de Nigelles, création de voies douces, dangerosité de la RD176, parkings et stationnements, etc.
- ➔ La défense du cadre de vie, de la nature et de la biodiversité (33 observations).
- ➔ la procédure, la concertation et la cohérence avec le SCOT en cours (9 observations).
- ➔ La prise en compte du risque inondation (7 observations) : interrogations et contestations des zones inondées ou règles de constructions imposées par l'Etat.
- ➔ Les emplacements réservés sans destination précise (3 observations).

Suite à la remise du procès-verbal de synthèse le 14 décembre 2018 par le commissaire enquêteur, le comité de pilotage PLUi a remis un mémoire en réponse après l'analyse de chacune des observations.

Dans ses conclusions concernant le PLUi, le commissaire enquêteur a rendu un « **AVIS FAVORABLE, estimant que le projet de PLUi est assez bien équilibré** ». Il émet cependant 3 réserves :

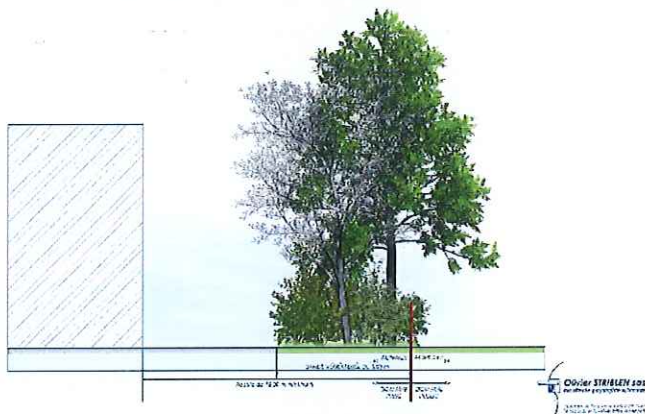
- La 1^{ère} : « la remise en question du projet d'extension de la zone industrielle sur la commune de Droue-sur-Drouette », qui doit être revu à la baisse dans sa superficie, la hauteur des bâtiments, la formation d'un merlon, lequel ne ferait qu'aggraver l'impression d'enfermement sans horizon. »
- La 2nde : « la remise en question du cheminement au quartier de la Savonnière, avant tout accord avec le propriétaire d'un terrain privé et des riverains. »
- La 3^{ème} : « la résolution des problèmes particuliers dont les réponses faites sans concertation avec les intéressés nécessite une étude au cas par cas avant la décision finale en conseil communautaire. »

Pour répondre à la 1^{ère}, il est proposé de :

- Maintenir la ZAE, conformément au SCOT et aux travaux en cours dans le cadre de la révision du SCOT.
- Réduire son périmètre en reclassant en zone agricole, une bande d'environ 100 m de large entre la limite du village (chemin des Carrières) et la zone à urbaniser => réduction de la zone d'environ 3,8 ha qui passe de 26 à 22,2 ha.
- Réduire de 15 à 12 m la hauteur de bâtiments autorisée, en dehors de ceux dont les façades donnent sur la rue des Longs Réages.
- Remplacer le merlon par un traitement végétal constitué d'arbres de haute tige et de haies en limite avec la zone agricole.

Propositions de coupe :

COUPE DE TRAITEMENT PAYSAGER EN LIMITE DE ZAE



Cette 1^{ère} réserve peut donc être considérée comme levée.

Pour répondre à la 2nde, il est proposé de :

- Supprimer une grande partie des emplacements réservés n°2 et n°8 sur le territoire d'Epernon. Seuls environ 3200 m² sont conservés à l'arrière de la médiathèque, avec une vocation d'accueil du public et d'aires de jeux et loisirs. Nota bene : ce site n'est pas constructible. Une concertation avec les différents propriétaires a été réalisée.

Cette 2nde réserve peut donc être considérée comme levée.

Pour répondre à la 3^{ème} :

Toutes les observations et requêtes de la population ont été analysées par le comité de pilotage PLUi du Val Drouette. Chaque réponse a été remise au commissaire enquêteur, qui les a annexées à son rapport.

Ainsi, il a été donné une suite favorable aux demandes, chaque fois que cela :

**Communauté de communes
Portes Euréliennes
d'Île-de-France**

Envoyé en préfecture le 19/03/2019

Reçu en préfecture le 19/03/2019

Affiché le

ID : 028-200069953-20190314-19_03_33-DE



- Ne remettait pas en cause le projet de PLUi (via notamment le PADD du PLUi)
- Etait conforme avec les lois et réglementations en vigueur (Code de l'Urbanisme et de l'Environnement en vigueur) et compatible avec les documents supra-communaux qui s'imposent comme notamment le SCOT
- N'était pas contradictoire avec l'avis des services de l'Etat
- N'était pas concerné ou contraire à la prise en compte de mesures de protection, de moyens de lutte contre les risques, nuisances et pollutions, ou de sauvegarde de la sécurité publique...

Ainsi, certaines requêtes n'ont pas pu trouver de suites favorables, à l'instar des suivantes :

- OAP rue de l'Avenir à Epernon : demande d'assouplissement des accès non retenue. Les contraintes d'accès imposées impliquant un accord entre voisins est justifié par des raisons de sécurité des accès et de configuration des abords du talus sur la voie.
- Murs pleins de 1,80m en limite des zones urbaines et agricoles : requête non retenue pour des raisons d'intégration paysagère. Mais la proposition d'une rédaction permettant de renforcer la protection contre les pesticides (haies denses et possibilités de brise-vues intégrés dans la haie) est intégrée dans le PLUi.
- Modifications pour la cohérence de l'AVAP et du PLUi : les réponses négatives sont justifiées par le caractère protégé de l'AVAP (prairie, boisements des coteaux, abords des anciens remparts...). Les demandes ont été présentées et décidées en CLAVAP (Commission AVAP du 08 février 2019).
- Des demandes de classement de terrains constructibles dans les POS ou PLU et inscrit en zone naturelle ou agricole dans le projet de PLUi : la communauté de communes est limitée dans les possibilités d'ouverture à l'urbanisation et d'extension urbaine. La loi et le SCOT qui s'imposent au PLUi, impliquent une modération et une limitation des extensions urbaines possibles : l'avis des services de l'Etat est **prescriptif et intransigeant** sur ces questions.
Aussi, ces demandes sont irrecevables, le projet de PLUi atteignant les possibilités de d'extension maximales possibles. Par ailleurs, lorsque les demandes portent sur des terrains soumis à d'autres contraintes et législations (zones inondables, zones humides, ruissellement, relief, sécurité, nuisances, bruit, ...) incompatibles avec une urbanisation, ces demandes n'ont pas pu aboutir.
- Sur le lotissement des Charrons, la protection des milieux écologiques, inondables et fortement paysagers est maintenue (voir réponse motivée de la collectivité dans le mémoire en réponse annexé au rapport du commissaire enquêteur). Par ailleurs, l'Etat, dans son avis, a demandé l'ajustement de cette protection qui ne peut concerner les éléments bâtis et constructions, mais n'a pas remis en cause cette protection le long de la Drouette et sur les parties de terrains non bâties.
- Suite aux inondations récentes (2016), les services de l'Etat renforcent le principe de précaution et imposent une interdiction de principe de construire à moins de 30 m des cours d'eau. Ce principe doit être maintenu. En revanche, il pourra être assoupli selon les situations de terrains et configuration des lieux (adaptation dans le règlement de PLUi).
- La zone 2AU de Mondétour ne peut être maintenue pour l'urbanisation, elle serait illégale car non prévue par le SCOT.

Ces réponses au cas par cas permettent de répondre à la demande émise et de lever la 3^{ème} réserve.

SYNTHESE DES EVOLUTIONS DU DOSSIER DE PLUI DEPUIS L'ARRET DU PROJET ET EN VUE DE SON APPROBATION

Le projet de PLUi arrêté fait l'objet d'adaptations, modifications et corrections respectant les principes suivants :

- Résulter des avis des personnes publiques associées précitées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur conformément à l'article L153.21 du code de l'urbanisme,
- Ne pas remettre en cause l'économie générale du document de PLUi.

Les principales évolutions (liste de synthèse) du dossier de PLUi qui en résultent sont reprises ci-après, pièce par pièce :



RAPPORT DE PRESENTATION	COMPLEMENTS DIAGNOSTIC OU ETAT INITIAL ENVIRONNEMENT notamment sur les sujets suivants : - zones humides ; - assainissement (systèmes d'assainissement et raccordement aux STEP, captages d'eau potable et procédure en cours sur la Chevalerie...); - biodiversité (compléments avec les inventaires INPN) ; - la trame verte et bleue locale (description des caractéristiques écologiques des milieux, méthodologie de définition de la TVB) ; - l'état écologique des cours d'eau, les caractéristiques des masses d'eau souterraine et les mesures mises en place pour préserver l'intégrité de ces dernières ; - patrimoine : procédure de directive de vue sur la Cathédrale de Chartres en cours. Elle concerne les communes d'Epernon, Gas, Hanches et Saint-Martin de Nigelles. - sites archéologiques. JUSTIFICATIONS : - P 28 à 32 : compléter la justification sur les potentiels de densification et le respect des objectifs du SCOT et du PLH intercommunal ; - Compléter la justification des STECAL sur l'ensemble des zones A* et N* ; - P 246 : compléments de justification des projets d'équipements publics et des surfaces nécessaires pour leur réalisation ; - Actualiser la superficie comptabilisée pour le lycée (4,32 ha à 5ha). EVALUATION ENVIRONNEMENTALE complétée sur les sujets suivants : - Prise en compte de l'annulation du SDAGE 2016 (application du SDAGE 2011) - Description plus précise de la sensibilité écologique des secteurs couverts par des opérations d'aménagement urbain ; - Précisions quant à l'affectation actuelle des sols pour les secteurs d'équipements publics « UL » et « NL » ; - Protection des secteurs sensibles pour la ressource en eau (mares, bords de cours d'eau) ; - Capacité des systèmes d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement en tenant compte de chacune des installations (forages, stations d'épuration, réseaux) ; - Evaluation des incidences du PLUi sur la santé publique ; - Actualisation du résumé non technique. CORRECTIONS MATERIELLES - P 159 : les risques d'inondations à mentionner sur la commune de GAS ; - P 326 : dans le Résumé Non Technique, erreur sur les thèmes « patrimoine naturel » et « patrimoine paysager » ; - P 173 : correction surface « infrastructures » (2,19 ha).
PADD	- P 15 : Objectif de développement de l'emploi à mentionner sans indiquer le nombre visé ; - P 15 : Mise en adéquation avec évolution de la ZAE sur Droue-sur-Drouette (surfaces et phasage prévisionnel).
OAP	▪ <u>Droue-sur-Drouette - OAP sud centre-ville</u> : indiquer « environ 20 logements » ; ▪ <u>Droue-sur-Drouette - OAP Marmouzets</u> : clarifier la rédaction pour un aménagement d'ensemble de part et d'autre de la rue ; ▪ <u>Gas - OAP entrée sud village</u> : indiquer « environ 15 à 20 logements » ; ▪ <u>Droue-sur-Drouette - OAP ZAE de Droue</u> - périmètre réduit (voir zonage) - coupe de limite de zone modifiée - réduire hauteurs maximales de 15 à 12 m



	▪ <u>P 36 : OAP générale de densification :</u> - revoir la superficie de référence de 3500 m² (préconisations à 1000/2000 m²) - UBa (Epernon) : modifier la densité de 20 à 30 logts/ha - UBb (Hanches) : modifier la densité de 12 à 20 logts/ha - Prévoir que la densité soit appliquée sur les parcelles à bâtir et ne concerne pas les parcelles bâties. - P 7 : intégrer l'accès des véhicules de secours et autres poids-lourds (déménagement) - P 17 : permettre les activités de services et activités libérales
REGLEMENT GRAPHIQUE	GAS : 1. Reclasser en A les parcelles du hameau de Marolles lieudit le Désert 2. Reclasser les parcelles OC 308 et 309 en A => elles sont déclarées à la PAC 3. Ajuster les périmètres de zonages NTVB et EBC à la ZNIEFF et NATURA 2000 HANCHES : 1. Suppression de la zone 2AU de Mondétour -> classement en N DROUE SUR DROUETTE 1. Modifier le zonage L151.23 : détourner les constructions le long de la Drouette 2. Modifier la zone 1AUx = réduction de la zone 1AUx au nord et classement en A de la partie en limite du village (au moins 100 m de largeur) EPERNON 1. Mise en cohérence AVAP et PLUi (3 feuilles) 2. Erreur matérielle zone UBb en limite de Droue-sur-Drouette à corriger 3. Modifications emplacements réservés sur la Savonnière 4. Identification bâtiment pour changement de destination dans la zone N le long de la voie ferrée 5. Corrections de forme : représentation des linéaires marchands pour clarifier leur application des deux côtés des voies SAINT-MARTIN DE NIGELLES 1. Reclasser les parcelles OA855 à 862 en N au lieu de UBb 2. Suppression L151.23 sur parcelles ZH11, 269 et 270 3. Parcelles 25 et 50 au lieudit « les Glands » (2,5ha) à classer en A 4. Parcelles 406 et 405a (exploitation apicole) à classer en UBb (au lieu de UBd) => homogénéisation du zonage sur l'ensemble de la propriété 5. Parcelle n°356 à mettre en UBb (parcelle bâtie 8 rue des prés à Ouencé) 6. Changement de zonage en UL sur le city-parc et UBb sur parcelle limitrophe 7. Ajustement matériel de la zone UB sur parcelle 239 8. Corriger positionnement d'un calvaire identifié comme élément de patrimoine L151.19 9. Nombreuses parcelles agricoles à classer en A (au lieu de N) au nord du village
REGLEMENT ECRIT	ZONE UA : - Corrections diverses sur l'aspect des constructions - Renvoi à l'annexe architecturale dans les périmètres de monuments historiques => annexe non opposable - Corrections diverses au contenu de cette annexe - Règle de stationnement en cas de réhabilitation : ne pas exiger de place pour la construction existante LINEAIRES MARCHANDS : - y autoriser les services et équipements collectifs CLOTURES en limite de zones agricoles CLOTURES : hauteur mur bahut à revoir (1,20 m ou 1,50 m)

	P 4 : ZONES 2AU : mise en cohérence des échéances possibles d'ouverture à l'urbanisation en 2025 P 17 : ZONES couvertes par les OAP de densification : mise en cohérence des surfaces de références d'application selon corrections sur l'OAP P 27 etc. : article 2 zones inondables - Différencier les bandes de recul selon le cours d'eau : 30 m de la Drouette et 15 m des autres cours d'eau. - Ajouter dispositions au cas par cas P 28 : ajouter « non nuisantes » dans les commerces et services autorisés P 33 : article 2 zones inondables - En UAB1, le recul doit être de 15 m et non ramené à 3 m - Autoriser les services et équipements publics le long des cours d'eau - P 44 : préciser le débit de fuite autorisé (1 à 2l/s/ha) Zone Ux et AUx : possibilité d'implanter des dispositifs de production d'énergie verte, notamment sur les terrains pollués Zone AUx : réduction des hauteurs de bâtiments de 15 m à 12 m P 198 et p 215 : autorisations en zone agricole ou N et Npo - Ne pas mentionner de listes d'installations trop précises au risque d'en oublier => supprimer le texte « (...) » P 202 : emprise au sol en A - Revoir la rédaction des règles générales quant à la limite de 120 m² pour les habitations en STECAL. Si cette limite ne s'y applique pas, les emprises possibles de 20% ne seront pas acceptables. - P 28 : ajouter « non nuisantes » dans les commerces et services autorisés - P 40 : proposition de nouveaux ratios pour les normes de stationnement - P 44 : préciser le débit de fuite autorisé (2l/s/ha) ANNEXES REGLEMENTAIRES - Ferme de Pardaillan : limiter aux installations légères de loisirs - Le Colombier : activités artisanales et libérales à retirer (non autorisées) - Compléter le changement de destination sur la zone N le long de la voie ferrée Liste des plantations revues et complétées Revoir positionnement du calvaire sur Saint-Martin de Nigelles
ANNEXES DU PLUi	- Dossier AVAP : mise à jour du dossier adopté - Servitudes monuments historiques (AC1) à modifier (Hanches et Epernon) - Actualisation des alignements des voies en vigueur à maintenir sur HANCHES

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-6, L 153.11 à L153.18, R.153-11 à R. 153-12, R. 153-3 à R. 153-7;



VU la délibération du conseil communautaire n°2015-8 du 19 février 2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme intercommunal sur les cinq communes de Droue-sur-Drouette, Epernon, Gas, Hanches et Saint-Martin de Nigelles (ex communauté de communes du Val Drouette), approuvant les objectifs afférents et fixant les modalités de concertation ;

ENTENDU le débat sur les orientations générales du PADD, intervenu lors de la séance du conseil communautaire en date du 15 décembre 2016 ;

VU la délibération du conseil communautaire n°2016-11-01 du 15 décembre 2016 prenant acte de la tenue du débat sur le PADD ;

VU la création de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France, le 1er janvier 2017, et le transfert de la compétence « documents d'urbanisme » à cette instance ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 12 juillet 2018, décidant d'appliquer le régime des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis le 1er janvier 2016 (décret n°2015-1783), tirant le bilan de la concertation sur les études d'élaboration du PLUi et arrêtant le projet de PLUi ;

VU les avis des personnes publiques associées et consultées en application de l'article L153.16 et L 153.17 et R 153.4 et R153.5 du Code de l'Urbanisme sur le projet de PLUi arrêté, formulés par :

- les services de l'Etat (Préfecture, DDT28, ARS, UDAP28, etc.)
- la MRAe sur l'évaluation environnementale
- la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, réunie le 4 octobre 2018
- la Chambre d'Agriculture
- la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- la Chambre de Commerce et d'Industrie Eure-et-Loir
- le Conseil Régional Centre-Val de Loire
- le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir
- le syndicat mixte Eure-et-Loir Numérique
- la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires
- GRT Gaz
- l'association Eure et Loir Nature

CONSIDERANT que les avis sont favorables et parfois assortis de réserves et/ou d'observations, à l'exception de celui de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires (au seul motif de l'impact sur les territoires voisins de la création de la ZAE intercommunale, sans formuler de demande spécifique) ;

CONSIDERANT que les avis émis ont été généralement suivis par une réponse favorable à leur intégration dans le PLUi (voir annexe à la présente « note de présentation » exposée en séance) ;

VU l'arrêté communautaire n° 2018-25, en date du 08 Octobre 2018, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique du lundi 03 Novembre au 07 Décembre 2018 (inclus), concernant le projet d'élaboration du PLUi du territoire du Val Drouette, la modification de périmètres de protection de Monuments Historiques sur les communes de Hanches et Epernon et le projet d'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur Epernon ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur remis le 03 janvier 2019, rendant un « AVIS FAVORABLE, estimant que le projet de PLUi est assez bien équilibré », assorti de 3 réserves :

1. « la remise en question du projet d'extension de la zone industrielle sur la commune de Droue-sur-Drouette , qui doit être revu à la baisse dans sa superficie, la hauteur des bâtiments, la formation d'un merlon, lequel ne ferait qu'aggraver l'impression d'enfermement sans horizon. »
2. « la remise en question du cheminement au quartier de la Savonnière, avant tout accord avec le propriétaire d'un terrain privé et des riverains. »

3. « la résolution des problèmes particuliers dont les réponses faites sans concertation avec les intéressés nécessite une étude au cas par cas avant la décision finale en conseil communautaire. »

CONSIDERANT que ces 3 réserves sont levées par des modifications du PLUi adaptées et motivées en annexe à la présente (note de présentation exposée en séance) ;

CONSIDERANT que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté fait ainsi l'objet de modifications, résultant des avis des personnes publiques associées et consultées précitées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur conformément à l'article L153.21 du Code de l'Urbanisme, sans remettre en cause l'économie générale du document ;

CONSIDERANT que les avis des personnes publiques associées et consultées joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur ont été présentés lors du présent conseil tenant lieu de conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi constitué et ses différentes pièces (rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Règlement, Documents graphiques et les Annexes) ;

VU l'avis des commissions urbanisme de la communauté de communes en date du 05 avril 2018 et du 18 février 2019 ;

CONSIDERANT dans ces conditions, que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Val Drouette, est prêt à être approuvé.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité (3 voix contre : Raynal DEVALLOIR, Bruno ESTAMPE, Dominique LETOUZÉ et 14 abstentions : (Jean-Luc DUCERF, Michel SCICLUNA (*pouvoir donné à Jean-Luc DUCERF*), Catherine AUBIJOUX, Sandrine DA MOTA (*pouvoir donné à Catherine AUBIJOUX*), Daniel MORIN, Pascal BOUCHER, Jocelyne PETIT (*pouvoir donné à Pascal BOUCHER*), Geneviève LE NEVÉ, Patrick LENFANT, Bernard DUVERGER, Michèle MARTIN, Christian LE BORGNE, Jean-Luc GEUFFROY, Anne-Hélène DONNAT (*pouvoir donné à Jean-Luc GEUFFROY*)),

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) soumis à évaluation environnementale du territoire du Val Drouette (cinq communes de Droue-sur-Drouette, Epernon, Gas, Hanches et Saint-Martin de Nigelles),

DIT que conformément aux articles L.153-22, R.153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLUi approuvé est tenu à la disposition du public, au siège de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France et dans les communes membres concernées,

DIT que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France et dans les communes membres concernées. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

PRECISE que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à Mme la Préfète d'Eure-et-Loir et à l'accomplissement de ces mesures de publicité.

Fait à Epernon, le 18 mars 2019

Le Président,

Stéphane LEMOINE

