

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Jeudi 02 octobre 2025

N° 25_10_29 - MODALITES DE MISE A DISPOSITION AU PUBLIC DE LA PREMIERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI DU VAL DROUETTE

Nombre de conseillers :

En exercice : 64

Présents : 47

Pouvoirs : 11

Votants : 58

Absents excusés : 6

Date de la convocation : 26 septembre 2025

L'an deux-mille-vingt-cinq, le 02 octobre à 19h30, les membres du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, au siège de la CCPEIF, 22 rue de Savonnière à Epemon, sous la présidence de Monsieur Stéphane LEMOINE.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers communautaires (47) :

Jean-Luc DUCERF, Youssef AFOUADAS, Sylviane BOENS, Sylvie ROLAND, Stéphane LEMOINE, Gérald GARNIER, Eric SEGARD, Gérard WEYMEELS, Laurent DAGUET, Dominique MAILLARD, Jean-François BULIARD, Annie CAMUEL, François BELHOMME, Béatrice BONVIN-GALLAS, Armelle THERON-CAPLAIN, Denis DURAND, Simone BEULE, Yves MARIE, Bruno ALAMICHEL, Eric TABARINO, Anne BRACCO, Jean-Pierre RUAUT, Michelle MARCHAND, Patrick KOHL, Francisco TEIXEIRA, Bertrand THIROUIN, Patricia BERNARDON, Emmanuel MORIZET, Nicolas DORKELD, Jean-Loup VIDON, Marie José GOFRON, Gérald COIN, Carine ROUX, Michel CRETON, Patrick LENFANT, Catherine DEBRAY, Thierry CORDELLE, Arnaud BREUIL, Serge MILOCHAU, Philippe AUFRAY, Xavier DESTOUCHES, Jocelyne PETIT, Cathy LUTRAT (suppléante de Robert DARIEN), Catherine MARIE (suppléante de Jean-Noël MARIE), Louis PONS (suppléant de Pascal BOUCHER), Eric MAUNY (suppléant de Pierre GOUDIN).

Absents excusés ayant donné pouvoir (11) :

Guillaume LAUGERAY	a donné pouvoir à	Dominique MAILLARD
Xavier-François MARIE	a donné pouvoir à	Arnaud BREUIL
Jacques GAY	a donné pouvoir à	Armelle THERON CAPLAIN
Patrick OCZACHOWKI	a donné pouvoir à	Gérald WEYMEELS
Nathalie BROSSAIS	a donné pouvoir à	Bruno ALAMICHEL
Michel DARRIVERE	a donné pouvoir à	Eric SEGARD
Ann GRÖNBORG	a donné pouvoir à	Stéphane LEMOINE
Bertrand DE MISCAULT	a donné pouvoir à	Emmanuel MORIZET
Christel CABURET	a donné pouvoir à	Jean-Loup VIDON
Daniel MORIN	a donné pouvoir à	Carine ROUX
Michael BLANCHET	a donné pouvoir à	Gérald COIN

Absents excusés (6) :

Frédéric ROBIN, Cécile DAUZATS, Elisabeth LEVESQUE, Bruno ESTAMPE, Yves VAN LANDUYT, Nicolas PELLETIER.

★★

Le quorum atteint, le Président ouvre la séance.

Madame Béatrice BONVIN-GALLAS est désignée secrétaire de séance à l'unanimité.

★★

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

Le Conseil communautaire

EXPOSE que, le 14 mai 2025, le Président de la Communauté de communes a prescrit par arrêté la première modification simplifiée du PLUI du Val-Drouette pour permettre l'aménagement de la zone d'activité Sainte-Anne.

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 bien, quant à lui, 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'OA 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.

La modification simplifiée du PLUI du Val-Drouette vise à corriger ces incohérences.

VU le Code général des collectivités territoriales,
VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21,
VU les articles L.103-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs à la participation du public,
VU le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du Val-Drouette approuvé par délibération du communautaire du 19 mars 2019,
VU l'arrêté n°2025-007 du 14 mai 2025 prescrivant la première modification simplifiée du PLUI du Val-Drouette,

CONSIDERANT que la MRAE ainsi que les personnes publiques associées (PPA) ont été saisies le 9 juillet 2025.

CONSIDERANT la nécessité de mettre le projet de modification simplifiée du PLUI à la disposition du public,

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

DECIDE de mettre à disposition le dossier de la modification simplifiée du PLUI du Val-Drouette du mardi 7 octobre au vendredi 7 novembre 2025 au siège de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France et dans la mairie d'Epernon (8, rue du général Leclerc, 28230 Epernon), ainsi que sur le site internet : <http://www.porteseureliennesidf.fr>

DIT que les dossiers seront accompagnés d'un cahier permettant de recueillir les observations du public. Elles pourront également être transmises par courrier à l'adresse suivante : Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France - 22, rue de Savonnière 28230 Epernon

AUTORISE 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.

La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.

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

Le Président,
Stéphane LEMOINE



Extrait du registre des arrêtés de la Communauté de Communes

2025_07

Objet : PREMIERE MODIFICATION A CARACTERE SIMPLIFIE DU PLUI DU VAL-DROUETTE

Le Président de la Communauté de communes des Portes Euréliennes d'Ile-de-France soussigné,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-45 à 48,

Vu le schéma de cohérence territoriale approuvé par délibération communautaire du 23 janvier 2020,

Vu le plan d'urbanisme intercommunal du Val-Drouette approuvé par délibération 14 mars 2019 et modifié le 11 juillet 2024,

Considérant que le projet d'aménagement de la ZAC Sainte-Anne à Epéron nécessite le développement de cellules commerciales supérieures à 1000 m² et inférieures à 2500 m²,

Considérant que le document d'orientation et d'objectif du SCoT précise que les zones d'aménagement commerciales ZACOM peuvent accueillir des surfaces de vente de moins de 2500 m²,

Considérant cependant que le règlement de la zone 1aUX du PLUI du Val-Drouette stipule que le nombre de m² de surfaces de vente ne pourra excéder plus d'1/3 des surfaces de plancher de l'ensemble sur l'unité foncière et sera inférieur à 1000 m²,

Considérant que 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 commerciale Saint-Anne à la RD 24, sans pour autant le reporter de manière explicite au document graphique,

Considérant qu'il s'agit là d'une erreur matérielle dans le cas de l'OAP et d'une incohérence vis-à-vis du SCoT dans le cas du règlement et qu'il est nécessaire d'engager la modification du Plan local d'Urbanisme Intercommunal du Val-Drouette de manière à supprimer la mention figurant dans la zone 1AUx limitant la taille des surfaces commerciales et d'ajouter dans le plan graphique de l'OAP n°13 une flèche précisant la possibilité de réaliser un accès vers la RD n°24,

Considérant, qu'en application des articles L 153-45 à 48, ces adaptations relèvent du champ d'application de la modification simplifiée,

ARRÊTE

Article 1 : En application des dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée est engagée.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée porte sur la suppression de la limitation des dimensions commerciales figurant à l'article 1AUx du PLUI et sur la précision à apporter sur le schéma de l'OAP n°13 quant à la possibilité d'accéder à la RD n°28.

Article 3 : Le dossier de modification du plan local d'urbanisme intercommunal sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant la mise à disposition au public.

Extrait du registre des arrêtés de la Communauté de Communes

Article 4 : Le dossier du projet de modification simplifiée et l'exposé de ses motifs seront mis à la disposition du public selon les modalités qui seront précisées par une délibération du Conseil communautaire, conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme.

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition prévue par l'article 4 ci-dessus, le Président ou son représentant en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet de mesure de publicité définie à l'article R 153-20 à R 153-22 du code de l'Urbanisme. Une copie sera adressée sans délai à Monsieur Le Préfet d'Eure et Loir.

Fait à Epervon le 14 mai 2025,

Le Président,



Stéphane LEMOINE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Stéphane Lemoine", written over a vertical line.



**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE ATTRACTIVITÉ
CULTURE EDUCATION ET DÉVELOPPEMENT**

Direction du développement des territoires

Service valorisation et animation des territoires

Dossier suivi par Alice ZRIDA

Tél : 06 70 01 20 06

alice.zrida@eurelien.fr

Monsieur Stephane LEMOINE

Président

Communauté de Communes Portes Euréliennes
d'Ile-de-France

22 rue de Savonnière

28230 EPERNON

Chartres,

Objet : 1^{ère} modification simplifiée du PLUi Val-Drouette

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la procédure de la troisième modification simplifiée du PLUi des Quatre Vallées, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a reçu le 16 juillet 2025, le projet arrêté pour avis, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

Ce dossier n'appelle pas d'observation notable du Conseil départemental. Néanmoins, quelques précisions vous sont transmises en annexe.

Madame Alice ZRIDA, de la Direction du développement des territoires, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Après approbation de la modification simplifiée du PLU, je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir un exemplaire numérique du dossier. En effet, l'information portée sur ces documents est utilisée régulièrement par mes différents services (routier, foncier, environnement, etc.).

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Signé électroniquement par : Christophe LE
ORVEN
Date de signature : 02/09/2025
Qualité : Président du Conseil départemental

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Avis des services

Routes :

Le futur aménagement de l'accès sur la route départementale n° 28 prévu au projet est en cours d'étude. L'aménageur devra se rapprocher de l'agence départementale d'infrastructures et d'ingénierie du Pays Chartrain afin de valider les aménagements mis en place permettant cet accès.

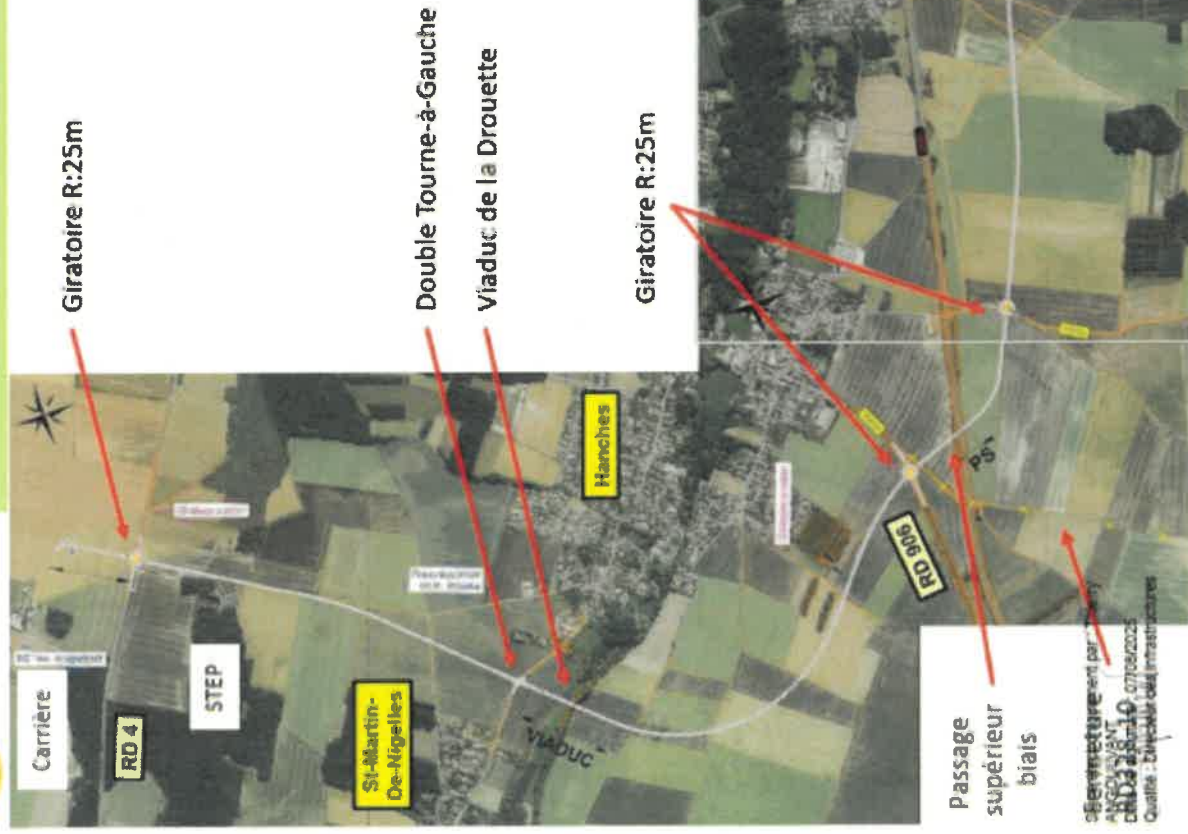
Par ailleurs, l'étude de la déviation de HANCHES / EPERNON est également en cours (plan variante retenue ci-joint).

La déviation se trouve à proximité de l'emprise de la modification simplifiée n° 1 du PLUI du Val Drouette.



Eure-et-Loir
LE DÉPARTEMENT

RD 4 - RD 906 - RD 28 Déviation de HANCHES et ÉPERNON



Étude de faisabilité – Variante retenue

L'étude de faisabilité a permis au Département d'aboutir au choix de la **solution privilégiée** ci-après qui fera l'objet des études réglementaires nécessaires à la réalisation de cette déviation.

Approuvé par le Conseil départemental
le 10/07/2025
Chiffre : 07/08/2025
Quatre : Direction des Infrastructures



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe Centre-Val de Loire

Inspection générale de l'environnement et du développement durable

Courriel : mae.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Orléans, le 5 septembre 2025

Monsieur le Président,

Le 2 juillet 2025, vous avez saisi l'autorité environnementale pour la Modification simplifiée n°1 du PLUI du Val Drouette (28).

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de deux mois prévu à l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme. Cet avis est donc réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34.

Cette information devra être jointe au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Elle figure sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/centre-val-de-loire-r10.html>

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

Stéphane LEMOINE, président de la communauté de communes
Portes Euréliennes d'Île-de-France.

Monsieur le Président de la communauté de
communes de Portes Euréliennes d'Ile-de-
France
22 rue de Savonnière
28230 ÉPERNON

Épernon, le 13/08/2025

N/Réf : FB/ TD/ EDR n°103/ 2025
Affaire suivie par le service urbanisme et foncier
Tél : 02.37.83.78.38

Objet : 1^{ère} modification simplifiée du PLUi Val-Drouette

Monsieur le Président,

Dans le cadre du projet de modification du PLUi Val-Drouette sur la zone Sainte-Anne, vous m'avez adressé des documents pour avis.

Vous trouverez ci-dessous mes observations :

- Le rond-point du LIDL et l'accès existants ne figurent pas sur les plans
- Avec le futur tracé de la déviation et la création d'un rond-point, qu'en sera-t-il de l'accès depuis la RD28 (Route de Gallardon) à la future zone ?

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

Le Maire,

François BELHOMME



PAR DÉLÉGATION DU MAIRE
Béatrice BONVIN-GALLAS
Maire adjointe

À : Frédérique GABLIER; Bastien Bertheau
Objet: RE: Consultation des personnes publiques associées sur la 1ere modification simplifiée du PLUi du Val-Drouette,

De : KIRCH Justine - DDT 28/SAH/AU/BPAT <justine.kirch@eure-et-loir.gouv.fr>

Envoyé : mercredi 20 août 2025 18:00

À : alexis.perot <alexis.perot@porteseureliennesidf.fr>; contact <contact@porteseureliennesidf.fr>

Cc : REBER Yohanân - DDT 28/SAH/AU/BPAT <yohanan.reber@eure-et-loir.gouv.fr>

Objet : Consultation des personnes publiques associées sur la 1ere modification simplifiée du PLUi du Val-Drouette,

Monsieur le président,

Vous avez sollicité la Direction Départementale des Territoires (DDT) pour avis concernant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Val Drouette. Le dossier a été réceptionné le 16 juillet 2025.

Dans le cadre de cette procédure, vous proposez de supprimer deux conditions particulières de dimension de « surface de vente » et « surface commerciale ». Vous indiquez que l'objectif de cette modification est de permettre la réalisation du projet de ZAC Sainte-Anne à Épernon. Cependant, le dossier ne démontre pas que les dispositions règlementaires de la zone ne permettent pas, à ce jour, de développer les cellules commerciales telles que définies par le projet de ZAC.

Vous disposez d'éléments sur la fourchette des surfaces de vente et commerciales envisagées (à la page 11 du dossier vous indiquez "Le projet nécessite le développement de cellules commerciales d'une surface de vente de taille unitaire inférieure à 2500m²"), il est donc vivement recommandé de les intégrer dans le règlement, même si elles se veulent plus permissives.

Il est par ailleurs impératif de s'assurer que cette évolution du règlement n'aura pas d'impact sur la zone 1AUx de la ZA intercommunal de Droué sur Drouette. Le dossier devra être complété en ce sens.

Le reste du 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 tout complément d'information et pour poursuivre l'accompagnement de votre collectivité.

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



Direction Départementale des Territoires d'Eure et Loir



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
d'Eure-et-Loir

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan
02 37 36 34 34
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 24 juillet 2025

Monsieur Alexis Pérot
22 rue de Savonnière

28 230 Epernon

OBJET : Avis sur la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal du Val-Drouette (28)

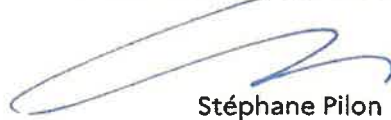
Monsieur,

Par courrier électronique en date du 16 juillet 2025, vous nous avez transmis pour avis la première modification simplifiée du PLUi du Val-Drouette.

Cette modification n'appelle pas d'observation de ma part.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, mes salutations distinguées,

L'Architecte des Bâtiments de France
chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine



Stéphane Pilon

alexis.perot@porteseureliennesidf.fr

À: ce.moyens1d28@ac-orleans-tours.fr
Cc: dpm28
Objet: RE: Fwd: Consultation des personnes publiques associées sur la 1ere modification simplifiée du PLUi du Val-Drouette,

----- Message transféré -----

Sujet :RE: Fwd: Consultation des personnes publiques associées sur la 1ere modification simplifiée du PLUi du Val-Drouette,
Date :Mon, 25 Aug 2025 13:39:20 +0200
De :Catherine.Ferant@ac-orleans-tours.fr
Pour :ce.moyens1d28@ac-orleans-tours.fr
Copie à :ce.ien28chart4@ac-orleans-tours.fr

Bonjour,

Rien à signaler de particulier côté Education nationale

Bien cordialement ,

CATHERINE FERANT

Inspectrice de l'Education nationale
Circonscription de Chartres 4
15 place de la République
28 000 Chartres Cédex 15
ce.ien28chart4@ac-orleans-tours.fr

T 02 36 15 11 34
www.ac-orleans-tours.fr/dsden28



Circonscription
d'inspection du 1er degré
Chartres 4

*Si ce message vous parvient en dehors des heures de travail, il ne nécessite pas de prise en compte immédiate. Profitez de vos proches. Vous pourrez le traiter ultérieurement.
On a tous droit à la « déconnexion » .*

De : ce.ien28chart4@ac-orleans-tours.fr <ce.ien28chart4@ac-orleans-tours.fr>

Envoyé : jeudi 21 août 2025 21:35

À : Catherine.Ferant@ac-orleans-tours.fr

Objet : TR: Fwd: Consultation des personnes publiques associées sur la 1ere modification simplifiée du PLUi du Val-Drouette,

De : ce.moyens1d28@ac-orleans-tours.fr <ce.moyens1d28@ac-orleans-tours.fr>

Envoyé : jeudi 17 juillet 2025 09:16

À : CE.28I-Ien de Chartres 4 <ce.ien28chart4@ac-orleans-tours.fr>

Cc : 02899995 ce.moyens1d28 <ce.moyens1d28@ac-orleans-tours.fr>

