

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR
VILLE DE VERNOUILLET

ENQUETE PUBLIQUE

**Portant sur le projet de modification N°6
du PLAN LOCAL D'URBANISME de VERNOUILLET
Ouverte par l'arrêté municipal du 26 novembre
2025 du Maire de VERNOUILLET**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Février 2026

Le commissaire enquêteur,



Roland REYNOUARD

SOMMAIRE

PARTIE A : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	4
1 – PRESENTATION.....	5
1-1 Présentation de la commune.....	5
1-2 Historique des documents d'urbanisme.....	6
1-3 Principaux objectifs de la modification du PLU N°6.....	6
1-4 Cadre juridique.....	7
1-5 Composition du dossier de modification du PLU.....	8
1-6 Contenu et analyse des documents du Projet N°6.....	11
1-6-1 Bilan de la concertation avec les PPA.....	14
1-6-2 Concertation du PUBLIC.....	14
1-6-3 Compatibilité avec les lois et documents supra-communaux	15
1-6-4 Le Rapport de présentation.....	15
1-6-5 Motivations et contenu de la modification du PLU....	16
1-6-6 Règlement écrit.....	26
1-6-7 Troisième document : OAP.....	26
1-6-8 Quatrième document : LES PLANS.....	26
1-7 Présentation d'une évaluation au cas-par-cas.....	27
1-7-1 ANNEXE : 1 ^{ère} partie.....	27
1-7-2 ANNEXE : 2 ^{ème} partie	27
1-7-2-1 Modification au règlement graphique.....	27
1-7-2-2 Modification au règlement écrit.....	28
1-7-2-3 Ajout d'une OAP Secteur de la CROIX-GIBOREAU..	30
 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	 36
2-1 Concertation publique et prise d'avis des PPA.....	36
2-2 Actes administratifs et Publicité de l'enquête.....	37
2-3 Déroulement de l'enquête publique.....	40
2-4 Observations du Public.....	44
2-5 PV de Synthèse des Observations	47
 3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PPA, Mes questions/ Réponse du MAIRE/ Mon analyse.....	 47

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR
VILLE DE VERNOUILLET

ENQUETE PUBLIQUE

**Portant sur le projet de modification N°6
du PLAN LOCAL D'URBANISME de VERNOUILLET
Ouverte par l'arrêté municipal du 26 novembre
2025 du Maire de VERNOUILLET**

**PARTIE A : RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Février 2026

Le commissaire enquêteur,



Roland REYNOUARD

1 PRESENTATION

1 – 1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

La ville de VERNOUILLET est une commune du département de l'EURE ET LOIR dans la région centre située à 75km à l'Ouest de PARIS. La ville fait partie de l'agglomération du PAYS DE DREUX qui compte 81 communes et 117000 habitants.

Avec plus de 12 000 habitants, elle est la 5^{ème} plus grande ville du département.

Les communes limitrophes sont DREUX au nord, ALLAINVILLE à l'Ouest, GARNAY au sud, LIVRAY, MARVILLE-MOUTIER-BRULE au Sud-Est et VERT EN DROUAIS à l'ouest, LURAY à l'Est.

Sa superficie représente environ 12,11Km² (1211 ha)

L'âge moyen des habitants est de 40 ans, la population active représente 40%, le taux de chômage est de 14%, la densité de population est de 1017ha par Km², le revenu moyen est 19 570€/an (en dessous de la moyenne nationale).

30% de la population sont des couples sans enfants, 41% des couples avec enfants, 7% des familles monoparentales, 19% des personnes seules.

La commune est irriguée par la BLAISE affluent de l'EURE.

Trois grands quartiers composent la ville : LES CORVEES, LES GRANDES VAUVETTES et les VAUVETTES.

La route nationale 154 (DREUX-CHARTRES) et la RD 928 ainsi que la RN12 et la RD 4 traversent la ville.

La gare la plus proche est la GARE DE DREUX située sur la ligne PARIS/MONTPARNASSE à GRANVILLE. Elle est le terminus de la ligne N du transilien. Il existe une ligne d'AUTOCARS N°20 du réseau TER CENTRE VAL DE LOIRE.

46% du territoire est artificialisé. Les terres arables représentent 37,1%, les forêts 8,6%, les prairies 8,1%.

La zone urbanisée représente 28%, la zone industrielle et commerciale 18%.

Certaines parties du territoire sont susceptibles d'être affectées par le risque d'inondation par débordement de la BLAISE, par le retrait-gonflement des sols argileux, par le risque de transport de matières dangereuses.

Son économie repose en majorité sur la pharmacie, l'électronique, la sous-traitance automobile, le travail des métaux. La ville possède 2 zones industrielles : LES CORVEES (25ha) et les VAUVETTES (20ha). Elle possède 2 zones d'activités et 2 centres commerciaux, ce qui assure l'emploi de 4500 personnes.

La VILLE bénéficie de 2 crèches, 4 écoles maternelles, 5 écoles primaires publiques, de 2 collèges publics et plusieurs équipements sportifs (piscine, complexes sportifs, 3 courts de tennis, 2 stades et un boulodrome).

Le patrimoine comprend l'église SAINT SULPICE et le CHATEAU D'EAU des VAUVETTES.

La ville a connu 2 personnalités : LOUIS NICOLAS ROBERT, inventeur de la machine à papier et BERNARD DEMOUSSEAU DE GIVRE, député.

1 – 2 Historique des documents d'urbanisme

L'enquête donnant lieu à ce rapport concerne la modification N°6 du PLU de la ville de VERNOUILLET EURE ET LOIR.

Le PLU a été approuvé par délibération du conseil Municipal du 26 SEPTEMBRE 2012 et modifié par les délibérations des conseils municipaux du 1^{er} AVRIL 2015, 8 FEVRIER 2017, 20 DECEMBRE 2017, 24 MARS 2021 et 12 AVRIL 2023.

1 – 3 Principaux objectifs de la modification N°6 du PLU

La modification N°6 a été engagée par arrêté du maire de VERNOUILLET 28 Damien STEPHO en date du 26 NOVEMBRE 2025.

L'objectif principal consiste à la mise en œuvre du Projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la CROIX GIBOREAU qui s'inscrit dans le nouveau périmètre « quartier prioritaire de la politique de la ville » (QPPV) répondant aux objectifs envisagés pour le quartier BATES-TABELLIONNE.

Ces objectifs sont les suivants :

-OUVERTURE : Faire du quartier BATES-TABELLIONNE une porte du plateau Nord-Ouest depuis et vers le centre-ville de DREUX en désenclavant et en hiérarchisant les axes routiers.

-COHESION : Renforcer la cohésion urbaine et sociale sur le territoire par un travail sur les polarités internes de quartier et le maillage.

-DIVERSIFICATION : Renouveler, diversifier, améliorer l'offre de logements en visant plus de mixité et **impulser** une nouvelle dynamique économique.

-INNOVATION URBAINE : Anticiper l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones en développement urbain, **Expérimenter** des innovations urbaines **et Accompagner** la mutation du quartier par une démarche de co-construction avec ses habitants.

-MAITRISER le taux de logements locatifs sociaux sur la commune.

Le périmètre de la ZAC est actuellement classé en secteur AU du PLU de VERNOUILLET. Les modalités d'aménagement prévues par la ZAC justifient une ouverture à l'urbanisation de cette zone et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il y a donc lieu de modifier le PLU en ce sens.

De plus, après plus de 10 ans d'application, la Mairie souhaite faire **évoluer** le document d'urbanisme approuvé en 2012 afin :

- **De tenir compte** de l'évolution des formes urbaines, de nouveaux types de clôture....
- **De clarifier** certains points du règlement concernant notamment les règles d'implantation et le lexique.
- **De corriger** plusieurs oublis dans le règlement, **de mettre en cohérence** les différents articles du règlement entre eux et de rectifier des erreurs matérielles dans le règlement graphique.

1 – 4 Cadre juridique

Le code de l'urbanisme donne l'ensemble des règles concernant les plans locaux d'urbanisme dans sa partie législative notamment sur la procédure de modification dans les articles L153-36 à L153-48 et R153-20 et R153-21.

L'enquête publique organisée pour le projet de modification du PLU de VERNOUILLET 28 est classée comme relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et à ce titre relève d'articles du code de l'environnement :

Articles L123-1 à L123-9 de sa partie législative

Articles R123-1 à R123-27 de sa partie réglementaire.

D'autre part, l'arrêté du ministre chargé de l'Environnement mentionné par l'article R123-11 est l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et

dimensions de l’affichage de l’avis d’enquête publié au JORF n°0105 du 4 mai 2012.

1 – 5 Composition du dossier de modification du PLU de VERNOUILLET

Ce projet de modification comprend :

- L’Arrêté du Maire du 28 NOVEMBRE 2024 portant prescription de la modification N°6 du PLU.
- La délibération du 18 DECEMBRE 2024 du Conseil Municipal prévoyant les modalités de concertation à mettre en œuvre dans le cadre de la modification N°6 du PLU.
- La délibération du 18 DECEMBRE 2024 du Conseil Municipal justifiant l’ouverture à l’urbanisation de la zone à urbaniser (AU) du secteur LA CROIX- GIBOREAU dans le cadre de la modification N°6 du PLU.
- La délibération du 5 NOVEMBRE 2025 (**ANNEXE 1**) du Conseil Municipal adoptant le projet de modification du PLU N°6 en présentant le compte rendu de la réunion avec les PPA et en indiquant qu’une demande d’évaluation **au cas par cas** a été transmise à la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe) pour étude d’impact du projet sur l’environnement.
- Le bilan de la concertation présenté ci-après à l’article 1-6.
- L’arrêté du Tribunal Administratif d’ORLEANS en date du 14 OCTOBRE 2025 me nommant commissaire enquêteur.

Les documents administratifs et réglementaires :

- L’arrêté du Maire de VERNOUILLET 28 en date du 26 NOVEMBRE 2025 portant ouverture de l’enquête publique (**ANNEXE 2**)
- L’avis de format A2 de couleur jaune (**ANNEXE 3**)
- Les parutions en rubriques locales dans 2 Journaux, de l’avis annonçant l’enquête (**ANNEXE 4**)
- Les courriers (**copie d’un courrier ANNEXE 7**) en date du 2 OCTOBRE 2025 transmettant le dossier aux PPA (Personnes publiques associées), aux communes limitrophes et aux établissements publics concernés dont la liste était la suivante :
 - MAIRIE de VERT EN DROUAIS
 - MAIRIE de MARVILLE-MOUTIERS-BRULE

- MAIRIE de LURAY
- La DDT de L'EURE ET LOIR
- La CDPENAF
- MAIRIE D'ALLAINVILLE
- MAIRIE de GARNAY
- MAIRIE de DREUX
- OFFICE NATIONAL DES FORETS
- La MRAe du CENTRE VAL DE LOIRE
- Le CONSEIL REGIONAL DU CENTRE
- Le CONSEIL DEPARTEMENTAL D'EURE-ET-LOIR
- La CHAMBRE DES METIERS et de L'ARTISANAT
- La CHAMBRE DE COMMERCE et d'INDUSTRIE D'EURE-ET-LOIR
- La CHAMBRE D'AGRICULTURE d'EURE-ET-LOIR
- La SOUS-PREFECTURE DE DREUX
- La PREFECTURE DE CHARTRES
- L'AGGLOMERATION du PAYS DE DREUX

3 PPA ont répondu à cette lettre :

- LA CDPENAF émettant un AVIS FAVORABLE sans réserve à la modification N°6 du PLU.
- L'AGGLO du PAYS DE DREUX qui a donné quelques INDICATIONS complémentaires au rapport de présentation et quelques REMARQUES au sujet de l'OAP.
- LA CCI d'EURE-ET-LOIR émettant un AVIS FAVORABLE à la modification N°6 du PLU en ajoutant une remarque sur les toitures aménagées dans une optique écologique.

Le dossier complet de la modification N°6 du PLU arrêté et qui comprenait :

- Le BILAN de la concertation.
- La NOTICE COMPLEMENTAIRE au rapport de présentation.
- L'OAP du secteur de la CROIX GIBOREAU.
- Le REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE.
- LES PUBLICATIONS de l'avis d'enquête dans 2 journaux habilités.

Tout était disponible sur le site internet de la VILLE : <https://www.vernouillet28.fr> .

Les observations pouvaient être inscrites sur le registre papier disponible en MAIRIE et pouvaient être adressées à M le COMMISSAIRE ENQUETEUR(enquête publique relative à la modification N°6 du PLU de VERNOUILLET28 ; esplanade du 8 Mai 1945, Maurice Legendre, 28500 VERNOUILLET) ou par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@vernouillet28.fr en précisant l'intitulé : modification N°6 du PLU de VERNOUILLET à l'attention du COMMISSAIRE ENQUETEUR).

Le tableau ci-après analyse la conformité du dossier de projet de PLU aux exigences de l'article R123-8 du code de l'environnement :

EXIGENCES DE L'ARTICLE R123-8	DOCUMENTS CORRESPONDANTS
Lorsqu'elle est requise l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale	L'étude d'impact n'était pas requise mais un examen au cas par cas a été présenté.
En l'absence de cette évaluation environnementale, note de présentation	A l'examen au cas par cas cité ci-dessus était jointe une annexe 8-3 intitulée : Note détaillée permettant l'auto-évaluation (rubrique 6).
La mention des textes qui régissent l'enquête publique..., des décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête	Arrêté municipal et rapport de présentation en date 26 novembre 2025
Les avis émis sur le projet par les PPA	La Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) L'AGGOMERATION DU PAYS DE DREUX LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE LA MRAe (pas d'avis dans les délais)
Bilan de la procédure du débat public ou de la concertation	La concertation publique préalable a été lancée par délibération du 6 DECEMBRE 2024 et dont le bilan a été tiré en NOVEMBRE 2025
La mention des autorisations nécessaires pour réaliser le Projet	Sans objet

1 – 6 Contenu et analyse des documents du Projet de modification N°6

1-6-1 Bilan de la concertation des PPA

Une réunion préalable avec les PPA avant l'arrêt du PLU s'est effectuée le 10 SEPTEMBRE 2025 et [je la retranscris intégralement.](#)

Liste des personnes publiques associées à la procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme :

Administration	Représentant légal	Adresse	Contact technique
Agglo du Pays de Dreux	Gérard SOURISSEAU	4 Rue de Châteaudun	Faustine LEFRANC
Préfecture	Herve JONATHAN	Place de la République CS 80537	Nicolas OLIVIER
Sous-Préfecture	Christophe HERIARD	2 Rue des Capucins	Julie FOURE
Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir	Christophe HUSS	Place de la République CS 80537	Yohanan REBER Priscilla MOREL
Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir	Eric THIROUIN	10 Rue Dieudonné Costes CS10399	Loana WIDMER
Chambre de Commerce et de l'Industrie d'Eure- et-Loir	Bruno ROCQUAIN	5 bis Avenue Marcel Proust CS 80062	Adrien CROIZIER
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure- et-Loir	Julien CHERON	24 Boulevard Courtille	Tony ANDRE
Conseil Départemental d'Eure-et-Loir	Christophe LE DORVEN	Hôtel du Département 1 Place du Châtelet	Alice ZRIDA
Conseil Régional du Centre	François BONNEAU	9 Rue Saint Pierre Lentin CS 94117	Hélène FORCE
Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire	Christian LE COZ	5 Avenue Buffon CS 96407	-
Office National des Forêts	Bertrand MUNCH	Parc technologique Orléans Charbonnière 100 Boulevard de la Salle BP 18	Geoffrey LACOMME
Dreux	Frédéric BILLET	2 rue de Châteaudun 28100 DREUX	Clara GARNIER
Garnay	Jean BARTIER	7 Rue de la Blaise, 28500 Garnay	-
Allainville	Alain CAPERAN	13 Route de Garnay, 28500 Allainville	-
Vert-en-Drouais	Evelyne DELAPLACE	37 Rue Charles Waddington, 28500 Vert-en- Drouais	-
Marville-Moutiers-Brûlé	Véronique BASTON	Rue de l'Eglise, 28500 Marville-Moutiers-Brûlé	-
Luray	Marc AVENARD	14 Rue de Dreux, 28500 Luray	-

Réunion de présentation du projet avant arrêt :

Une réunion avec les personnes publiques a eu lieu le 10 septembre 2025 au cours de laquelle, les modifications du Plan Local d'Urbanisme ont été exposées.

Participants :

- M. Stéphane STEPHO, Maire de Vernouillet ;
- Mme Caroline CORDIER, Directrice générale des services, commune de Vernouillet ;
- M. Jean BARTIER, Maire de Garnay ;
- Mme Alice ZRIDA, Conseil départemental ;
- Mme Loana WIDMER, Chambre d'Agriculture ;
- Mme Priscilla MOREL, DDT 28 ;
- Mme Anne-Claire RIVEREAU, Cheffe du service urbanisme, Vernouillet ;
- Mme Marie LEBEAU, LM Urbanisme.

Les remarques faites par les participants sont synthétisées ci-après :

- Concernant la ZAC de la Croix Giboreau, les modifications proposées par la commune n'appellent pas de remarques particulières des participants. La DDT demande néanmoins à la commune de lui transmettre la délibération portant sur l'utilité publique de la ZAC ;
- Concernant les autres modifications apportées au zonage et au règlement, Mme MOREL indique que les modifications apportées au dossier de PLU ne constituent pas des rectifications d'erreurs matérielles, mais relèvent plutôt de la mise en cohérence de certaines règles ou de l'ajustement de celles-ci. La notice de présentation doit donc être modifiée en conséquence. Elle rappelle que la notion d' « erreur matérielle » est encadrée par le code de l'urbanisme ;
- Mme MOREL recommande également de bien travailler les définitions des extensions et des annexes. Concernant les annexes, afin de limiter le mitage, il convient non seulement de réglementer leur emprise au sol, mais également leur distance maximale par rapport à la construction principale. La DDT recommande de ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol pour les constructions annexes, notamment en zone naturelle ;
- Mme RIVEREAU indique qu'une problématique nouvelle est en train d'apparaître dans la commune et qu'elle incite à préférer une emprise maximale de 50m² pour les constructions annexes et de ne pas mettre de distance maximale par rapport à la construction principale. Des apiculteurs souhaitent en effet s'implanter en zone naturelle et leur activité peut nécessiter la construction d'une annexe, en plus des ruches, pour le stockage du matériel.

- Concernant la modification apportée au plan de zonage sur le secteur de Bois-le-Roi, la DDT souhaite savoir pourquoi un classement en Nd n'a pas été préféré à un classement en UBb. Mme RIVEREAU et Mme LEBEAU montrent, photographies à l'appui, que ce secteur est en fait déjà bâti (le cadastre n'est pas à jour) et fortement artificialisé. Le classement en zone naturelle ne peut donc se justifier.

Réponse des Personnes publiques associées suite à l'arrêt du PLU (salsine) :

Administration	Avs
Agglo du Pays de Dreux	Favorable avec observations
Préfecture	/
Sous-Préfecture	/
Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir	/
Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir	/
Chambre de Commerce et de l'Industrie d'Eure-et-Loir	Favorable avec observations
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure-et-Loir	/
Conseil Départemental d'Eure-et-Loir	/
Conseil Régional du Centre	/
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Agricoles	Favorable sans observation
Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire	Favorable tacite
Office National des Forêts	/
Dreux	/
Garnay	/
Allainville	/
Vert-en-Drouais	/
Marville-Moutiers-Brûlé	/
Luray	/

II. Agglo Pays de Dreux

N°	Remarque	Réponse de la commune	Evolution des pièces du PLU
1	Partie 1 – La motivation et le contenu de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) – 2.1.4 Habitat – page 14 Il est indiqué « phase relogement avant démolition de trois immeubles pour un total de 162 logements ». Or, il s'agit de 212 logements.	Correction sera apportée au document définitif	Notice de présentation
2	Partie 1 – La motivation et le contenu de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) – 2.1.5 La ZAC de la Croix Giboreau – page 16 Il conviendrait de préciser la durée de réalisation des logements afin d'être en lien avec le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux.	Le programme de la ZAC comprend 4 phases d'aménagement sur la période allant de 2027 à 2036. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2031 prévoit pour la ville de Vernouillet un objectif de développement de l'offre de logements pour le pôle 1 de 898 dont 296 en logements en accession abordable. Le programme de la ZAC prévoit environ 280 à 300 logements à horizon 2036. Pour rappel, la ZAC s'inscrit dans le périmètre de quartier prioritaire de la ville pour le quartier Bâtes-Tabellionne. Le principe général est de ne pas délivrer d'agrément de logement social (hors PLS) dans ces quartiers. Au vu des besoins du territoire la collectivité a demandé une demande de dérogation auprès des services de l'Etat à hauteur de 10% de la production totale. Cette dérogation permet d'intégrer les objectifs du PLH dans la zone concernée par la modification n°6 du PLU. D'autre part, le programme de la ZAC prévoit de diversifier l'offre de logements en lien avec les	Notice de présentation

		objectifs de renouvellement urbain du quartier de la Tabellionne. Il s'agira de proposer un programme mixte en termes de produits comme de forme d'habitat pour répondre aux objectifs du PLH ; à savoir permettre l'accession à la propriété mais aussi permettre le parcours résidentiel des ménages en respectant une sobriété foncière.	
3	Partie 1 – La motivation et le contenu de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) – 2.4 Modification apportées au règlement graphique– 2.4.2 Création d'un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° – page 24 Sur l'opération rue des Frévents seulement 6 logements sont fléchés en reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux. L'opération globale est de 15 logements.	Le projet ayant évolué pour répondre aux objectifs de reconstitution de l'offre de logements, depuis l'arrêt de la modification du PLU, il y a effectivement lieu de mettre à jour les chiffres.	Notice de présentation
4	Principe d'aménagement - Page 5 Il conviendrait de préciser les dates prévisionnelles des différentes phases afin d'être en lien avec le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux	La modification du Plan Local d'urbanisme a intégré la création d'une orientation d'aménagement et de programmation propre au secteur de la ZAC Croix Giboreau pour organiser l'aménagement de ce secteur stratégique. Le dossier de réalisation de la ZAC, lui-même soumis à enquête publique permettra de définir le zonage définitif d'aménagement et les typologies bâties associées à chaque phase. Pour autant, la carte de zonage peut-être adaptée pour tenir compte de l'échéancier prévisionnel de réalisation ; à savoir : Phase 1 : 2027-2029	Note de présentation

		Phase 2 : 2029 à 2032 Phase 3 et 4 : 2032-2036	
5	Ambition pour l'habitat : relance de la construction, diversité des typologies et mixité sociale – page 12 Le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux a été arrêté en 2025 mais n'est pas encore approuvé. Il conviendrait de faire le lien avec les besoins en logements du nouveau document. De plus, il conviendrait de : • Préciser que seulement 13% de l'objectif a été réalisé à l'échelle communale ; • Exprimer une réponse aux besoins en logements réaliste au regard des capacités de la commune que sur « un rattrapage et une accélération de la dynamique de construction d'une offre diversifiée de logements » ; • Attention aux logements sociaux en quartier prioritaire de la politique de la ville, seulement de manière dérogatoire.	La notice de présentation sera modifiée en ce sens.	Note de présentation.

III. Chambre de Commerce et de l'Industrie

N°	Remarque	Réponse de la commune	Evolution des pièces du PLU
1	« Les toitures devront être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire, soit de permettre la réflexion des rayonnements solaires. » extrait du règlement Remarque de la CCI : « nous comprenons que le	Effectivement, l'objectif du règlement est d'inciter les porteurs de projet à penser la résilience climatique à une échelle globale et propose ainsi des solutions à intégrer en phase « autorisation d'urbanisme ».	/
	choix des dispositifs retenus sera bien celui du porteur de projet et ne saura être imposé.		

1-6-2 Concertation du Public

La population a été informée par l’affichage de la délibération du 6 DECEMBRE 2024 ainsi que sur le site de la VILLE.

Un dossier d’information du Public et d’une boîte mail dédiée pour le recueil des observations sur le projet de modification ont été mis à disposition du Public tout au long de la procédure.

Une permanence publique s’est tenue le MARDI 21 OCTOBRE 2025 de 17H à 19H. Elle avait été annoncée aussi sur les panneaux électroniques de la ville (Actualité de la Ville PRIM OT).

Au cours de cette réunion, 4 PERSONNES se sont déplacées mais n’ont laissé aucune observation.

Un compte rendu de la conclusion de la concertation avec le public a été présenté **(copie ci -dessous)**

IV. Bilan de consultation du public

La délibération définissant les modalités de concertation du public prévoyait les éléments suivants :

- **Affichage de la délibération en mairie ainsi que sur le site de la ville**
La délibération a fait l’objet des affichages légaux sur le site de la ville dans l’onglet « Actes municipaux » ET dans le panneau d’affichage en mairie suite au retour du contrôle de légalité le 23 décembre 2024.
- **Mise à disposition du public tout au long de la procédure d’un dossier d’information du public et d’une boîte mail dédiée pour le recueil des observations sur le projet de modification.**
Sur le site internet de la ville, une page est dédiée au Plan Local d’Urbanisme. A été ajoutée sur celle-ci les pièces de lancement de la procédure de modification du PLU ainsi que les liens vers les dits document. Un texte explicatif sur les objectifs de cette procédure ainsi que la boîte mail pour adresser toutes questions et remarques y figurent. Voir Annexe n°1

En sus des mesures de concertation inscrites à la délibération, la collectivité a organisée une permanence publique sur le projet de modification du Plan Local d’Urbanisme le 21 octobre 2025 de 17h à 19h.

Les mesures de publicité mises en œuvre pour cette permanence sont les suivantes : actualité sur le site de la ville, sur les panneaux d’affichage numériques Route de Chartres et Route de Crécy, sur le compte facebook de la ville ainsi que dans l’écho républicain.

Afin d’illustrer le projet et expliquer son contenu, une exposition a été réalisée. Voir Annexe 2

Lors de cette permanence, quatre personnes se sont présentées. Elles n’ont pas souhaité laisser d’observation. Voir Annexe 3.

A l’arrêt de la procédure de motivation, aucune remarque ni observation n’a été observée.

LES ANNEXES à ce document sont présentées dans :

ANNEXE 1 : article sur le site INTERNET explication de la procédure de modification du PLU

ANNEXE 2 : Exposition permanence publique

ANNEXE 3 : Registre présence permanence publique

ANNEXE 4 : Publicité pour la permanence publique

1-6-3 Compatibilité avec les lois et documents supra-communaux

Le projet de modification N°6 est compatible avec :

La loi du 13 DECEMBRE 2000 (loi SRU) modifiée par la loi du 2 JUILLET 2003 URBANISME ET HABITAT (loi UH).

Les lois GRENELLE 1 (3 août 2009) et GRENELLE 2 (12 juillet 2010).

La loi pour L'ACCES AU LOGEMENT et UN URBANISME RENOVE (loi ALUR) du 20 mars 2014.

La loi du 22 août 2021, loi CLIMAT ET RESILIENCE , loi ZAN.

Le programme local de l'habitat intercommunal de l'AGGLOMERATION Du PAYS de DREUX arrêté en 2025 mais non approuvé.

1-6-4 Le rapport de présentation

Les dispositions générales présentent le maître d'ouvrage (Commune de VERNOUILLET), le document d'Urbanisme en vigueur, l'objet du présent dossier de modification avec plusieurs objectifs :

1- mise en œuvre du projet de ZAC de la CROIX GIBOREAU qui s'inscrit dans le nouveau périmètre « QPPV », avec les objectifs précisés au § 1-3 du présent rapport. Le périmètre de la ZAC est classé en secteur AU. Les futurs aménagements justifient une ouverture à l'urbanisation de cette zone afin de la classer en 1AUG et la création d'une OAP.

2-La nécessité de faire évoluer le document d'urbanisme approuvé en 2012 dont les principales modifications ont été indiquées au §1-3 du présent rapport.

La procédure de modification N°6 est conforme aux articles du code de l'urbanisme L153-36 à L153-38. Une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet de changer le PADD, de réduire un EBC, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant la création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation soit de créer des OAP valant création de ZAC.

Ces conditions étant respectées, la modification peut être mise en œuvre pour les cas suivants :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :

1° 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.

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire.

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code » (article L. 153-41 CU).

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure consiste en des adaptations limitées des pièces graphiques du règlement qui respectent les obligations définies ci-dessus. La modification vise principalement à la « la rectification d'erreurs matérielles et à la mise en cohérence du règlement écrit et graphique ». Les évolutions des documents graphiques du règlement envisagées n'induisent pas de réduction des zones agricoles et naturelles. Néanmoins, elles induisent, dans certains cas, la réduction de zones urbaines au profit de zones agricoles.

De plus, concernant le secteur de la Croix Giboreau, la commune a mené une campagne régulière d'acquisition foncière et créé la ZAC par délibération du 10 avril 2024. La modification du PLU ne vaut donc pas création de ZAC.

Aussi, en application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, c'est la procédure de modification soumise à enquête publique qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Vernouillet.

Par ailleurs, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur les communes concernées. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non. Sa décision est attendue et sera jointe au dossier d'enquête publique.

.

1-6-5 Motivation et contenu de la modification N°6 du PLU

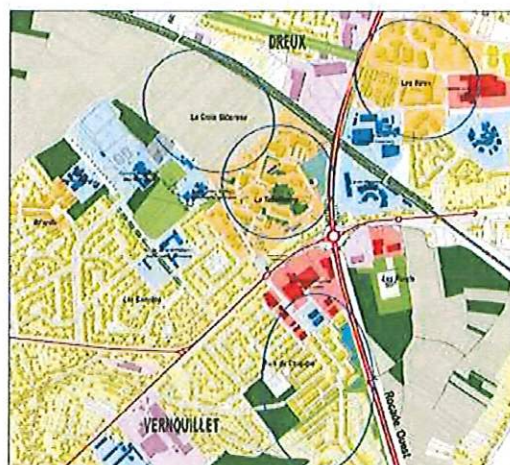
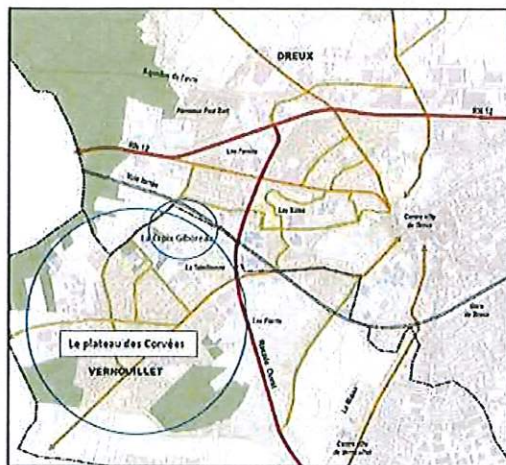
Ce chapitre traite :

- des modifications induites par la prise en compte du projet de ZAC de la CROIX GIBOREAU dans le règlement écrit, le règlement graphique et par l'OAP.
- des diverses évolutions du règlement écrit.
- des diverses évolutions du règlement graphique.

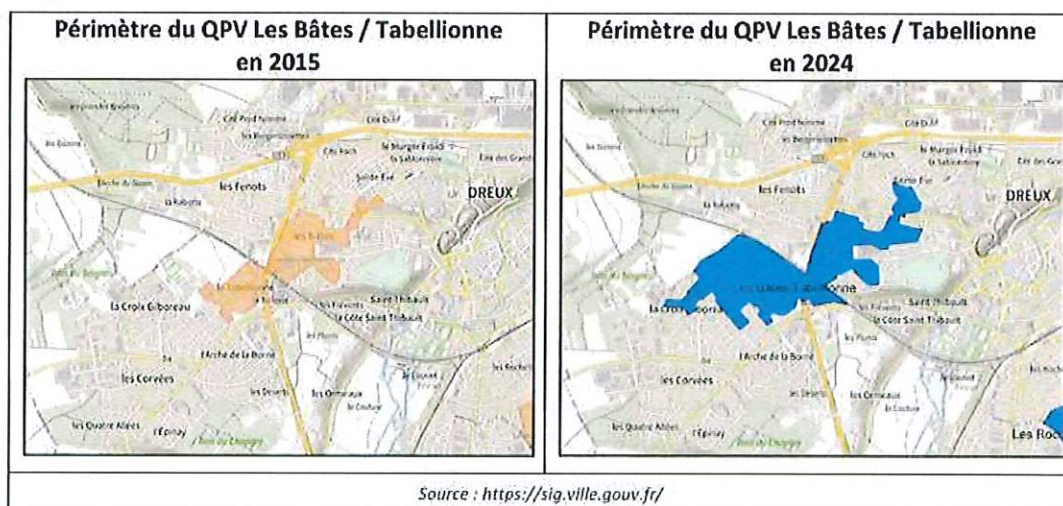
Cette partie rappelle en premier lieu le contexte de la ville qui est présenté au §1-1 du présent rapport.

Je retranscris intégralement le document : résumé

A) la ZAC de la CROIX GIBOREAU créée par délibération du 10 AVRIL 2024.



Le périmètre du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) intercommunal a d'ailleurs été modifié entre 2015 et 2024 pour intégrer le secteur de projet de la Croix Giboreau, dans la mesure où celui-ci fait partie intégrante de la mise en œuvre du NPNRU.



Par délibération du 10 avril 2024, la Ville de Vernouillet a approuvé le Dossier de Création de la ZAC de la Croix Giboreau.

La ZAC de la Croix Giboreau telle qu'envisagée au stade du dossier de création se veut un projet exemplaire et innovant à l'échelle du territoire Vernolite et plus largement à l'échelle du Nord du Département d'Eure-et-Loir.

En effet, ce site de projet a vocation à répondre aux enjeux de renouvellement urbain et de désenclavement du quartier de la Tabellionne et des Corvées tout en proposant une programmation d'aménagement exemplaire tant en matière de qualité du cadre de vie (habitat, équipements, espaces publics, ...) que de résilience urbaine et environnementale.

Issue d'un diagnostic de territoire actualisé dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier Bâtes-Tabellionne, la nouvelle ZAC Croix Giboreau est envisagée comme un secteur d'innovation et de durabilité selon tous les prismes de l'aménagement

du territoire ainsi que comme vecteur d'un urbanisme favorable à tous, moteur de la réduction des inégalités.

Ce nouvel espace urbain décline les objectifs de la convention NPNRU qui sont les suivants :

- **OUVERTURE** : Faire du quartier Bâtes Tabellionne une porte du plateau nord-ouest depuis et vers le centre-ville de Dreux en désenclavant et en hiérarchisant les axes routiers ;
- **COHESION** : Renforcer la cohésion urbaine et sociale sur le territoire par un travail sur les polarités internes de quartier et le maillage ;
- **DIVERSIFICATION** : Renouveler, diversifier, améliorer l'offre de logements en visant plus de mixité et impulser une nouvelle dynamique économique ;
- **INNOVATION URBAINE** : Anticiper l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones en développement urbain, expérimenter des innovations urbaines et accompagner la mutation du quartier par une démarche de co-construction avec ses habitants.

Ces objectifs se traduisent sur le plan de l'aménagement territorial selon les principes suivants :

- Assurer une production résidentielle qui réponde aux besoins en logements de la population locale et plus précisément au parcours résidentiel des ménages du secteur (agglomération drouaise et population vernolitaine spécifiquement), dans un cadre attractif. Pour cela, elle doit proposer une diversité de produits « logement » et de formes urbaines, compatibles avec les collectifs de la Tabellionne ainsi qu'avec le tissu pavillonnaire environnant, et dans une recherche de mixité sociale accrue ;
- Créer une nouvelle centralité urbaine au cœur du quartier de la Tabellionne et de la Croix Giboreau autour des projets déjà initiés : parvis Vallès, complexe sportif, projet de Maison des Services (petite enfance, Enfance-Jeunesse, nouveau centre social, Médiathèque, ...), en lien avec la requalification ambitieuse menée en parallèle sur le quartier de la Tabellionne dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- Désenclaver le quartier existant en assurant l'organisation, mais aussi l'accessibilité renforcée du quartier vers son environnement (Dreux Bâtes – Fenôts,...), par les nouvelles voies créées, par l'implantation de services attractifs, par le plan de composition qui favorise les liaisons ;
- Affirmer une ambition qualitative du nouveau quartier résidentiel sur le plan environnemental, avec la recherche d'un habitat et d'un aménagement des espaces publics qui soient économes en énergies et en entretien courant et qui permettent d'encourager les pratiques sportives et de santé en extérieur, en lien avec le complexe sportif situé non loin ;
- Implanter, par le biais de l'agriculture urbaine et du Local d'Economie sociale et solidaire, des structures favorables à la démarche d'insertion au sens large.

A1)Le périmètre de la ZAC doit accueillir :

Je retranscris les éléments de la notice :

- **10ha constructibles** comprenant :

o **la production d'environ 280 à 300 logements**, allant des petits collectifs, à de l'intermédiaire groupé ou de l'individuel, ainsi que des terrains à bâtir. Les logements se déclineront essentiellement en accession sociale et promotion privée. Ils seront réalisés en plusieurs phases successives suivant l'évolution démographique souhaitée par la commune, dans le respect du PADD approuvé en 2012 ;

o **des équipements publics de superstructure** : les études urbaines sur la Croix Giboreau, et au-delà, sur le plateau des Corvées, montrent qu'il importe de conforter l'axe central du futur quartier renouvelé via le parvis Jules Vallès créé en 2023 (entre l'avenue de Felsberg et l'allée de Cheddar prolongée vers la RD311 en interconnexion avec Dreux) par un chapelet d'équipements qui lui assurent une animation, une mixité de fréquentation, et une meilleure visibilité. Les habitants de La Tabellionne sont déjà fortement tournés vers cet axe qui accueille l'école, l'actuelle maison de quartier appelée à être remplacée, et la mosquée, fréquentée par nombre d'entre eux.

La ZAC apporte les deux équipements nouveaux : la Maison des services et le Local d'Economie Sociale et Solidaire, qui sont intégrés à la Convention ANRU du projet Bâtes-Tabellionne.

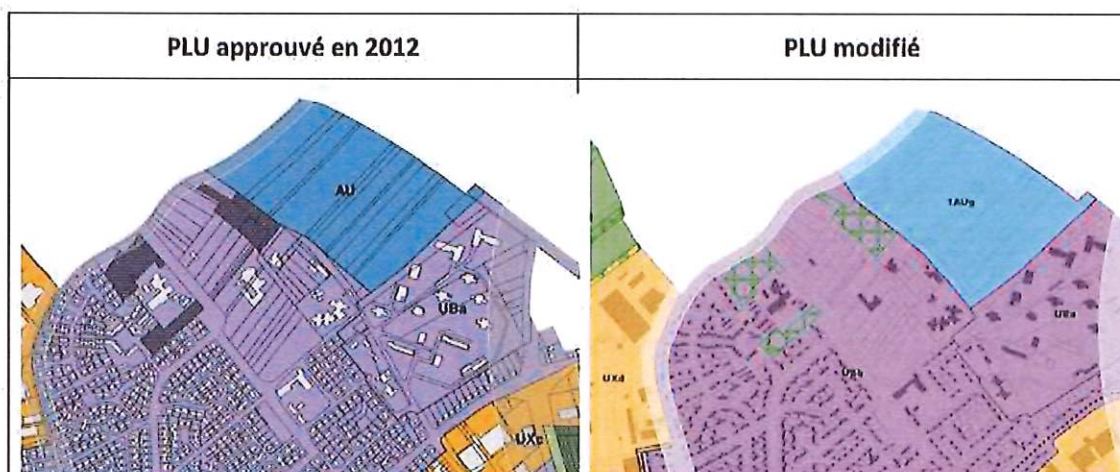
La communauté d'agglomération du Pays de Dreux travaille actuellement à l'implantation d'une chaufferie miscanthus et d'un réseau de chaleur urbain associé, au sein du périmètre de la ZAC pour alimenter, dans le cadre d'une première phase, les quartiers Bâtes à Dreux et Tabellionne à Vernouillet. La faisabilité a été réalisée entre 2020 et 2024, avec la nécessité de construire une filière de production et d'approvisionnement en miscanthus en partenariat avec les acteurs du monde agricole. La réalisation du dossier d'appel d'offres pour la délégation de service public est en cours de rédaction

- **Environ 2 ha d'espaces publics** : voies de desserte, réseaux, aménagements hydrauliques pour une gestion intégrée des eaux pluviales et une valorisation de la ressource pour le projet d'agriculture urbaines, espaces paysagers structurants pour reconstruire les continuités écologiques à l'échelle du quartier ;

- **Environ 4 ha dédiés à l'agriculture urbaine** : l'objectif est d'introduire un projet de ferme urbaine répondant à la fois aux enjeux de santé alimentaire, de renforcement des continuités écologiques et de valorisation des filières d'insertion professionnelle au sein du quartier. L'implantation de la ferme est un invariant du projet de ZAC, il s'inscrit dans une réflexion globale d'alimentation en circuit court tant pour les habitants que pour alimenter la cuisine centrale communale qui produit plus de 1 000 repas par jour pour alimenter les équipements scolaires, restaurant administratif ainsi que plateaux repas pour le CCAS. Elle permettrait aussi d'alimenter l'épicerie sociale communale ainsi que l'association Les Restos du Cœur.

A2) La modification du règlement graphique présentée ci-dessous :

Afin de permettre la mise en œuvre du projet de ZAC de la Croix Giboreau, il est proposé la création d'une zone 1AUg qui reprend le périmètre de la concession d'aménagement, en lieu et place de la zone AU.

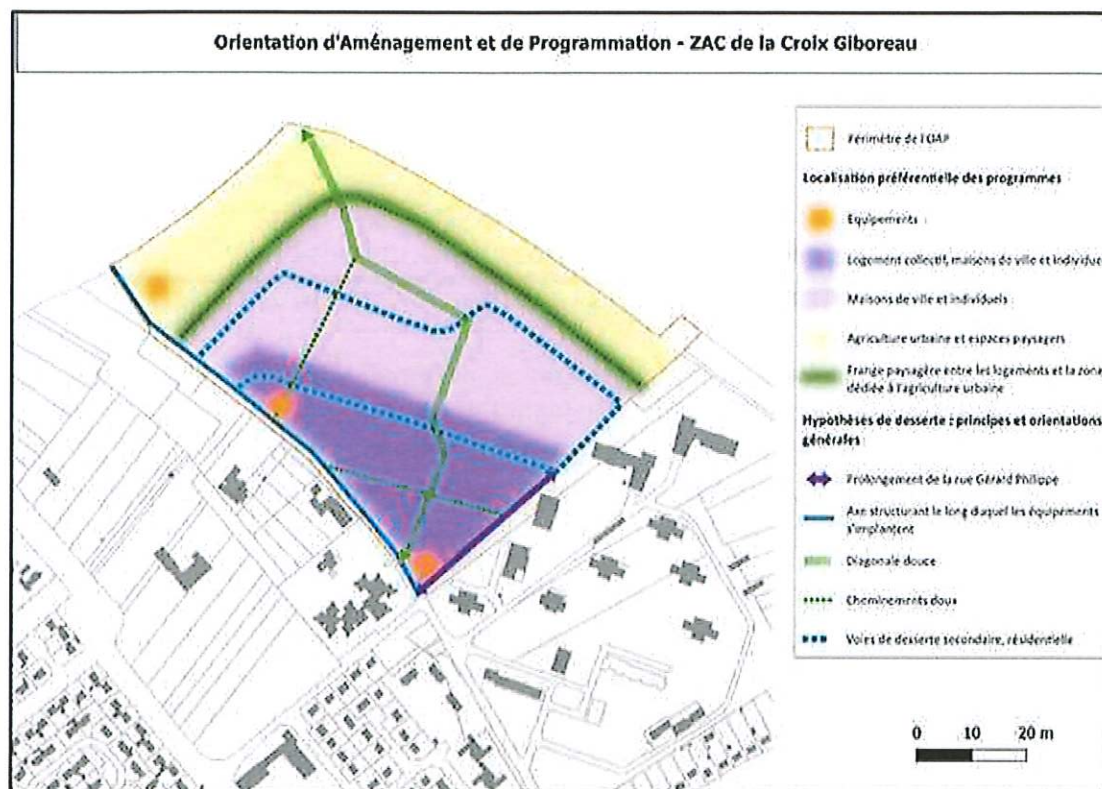


A3) La modification du règlement écrit : Le règlement écrit de la zone 1AUg vise à répondre aux objectifs définis dans le dossier de création de la ZAC. Ainsi, le règlement permet :

- **Une mixité des fonctions urbaines**, en autorisant les logements, les équipements, ainsi que les activités, y compris l'industrie (pour le projet de chaufferie miscanthus, local d'économie sociale et solidaire...), et les constructions destinées à l'agriculture. L'objectif de la ZAC n'est pas de créer un nouveau quartier dortoir, mais bien d'aménager un quartier mixte qui réponde aux besoins des habitants en leur offrant des services et activités à proximité de leur logement, mais également en leur proposant des emplois à proximité de leur lieu de vie. La Maison des services et le Local d'Economie Sociale et Solidaire, intégrés à la Convention ANRU du projet Bâtes-Tabellionne, traduisent cette volonté de diversité des fonctions urbaines et de promouvoir une ville des courtes distances, tout comme le projet d'agriculture urbaine. Néanmoins, les activités et les constructions agricoles sont autorisées à la condition d'être compatibles avec les logements voisins et de respecter les principes d'aménagement définis dans l'OAP, afin de limiter l'exposition des futurs habitants à d'éventuels risques et nuisances ;

- **Une diversité des formes urbaines** : le règlement est volontairement assez souple concernant les règles d'implantation et d'emprise au sol. L'objectif est là aussi de promouvoir des formes urbaines novatrices et variées et d'autoriser une gradation des densités, dans le respect du schéma d'aménagement de l'OAP. Le dossier de réalisation de la ZAC, au travers du cahier de prescriptions architecturales et paysagères permettra d'encadrer plus précisément par îlot, les ambitions en la matière. La hauteur maximale autorisée est de 15 mètres, afin de permettre la réalisation de petits collectifs (R+4), le long de la future allée de Cheddar, axe structurant où les équipements s'implanteront. Aux franges de la ZAC, l'habitat individuel sera privilégié, créant ainsi une transition douce avec la zone agricole.

- Rédiger une OAP afin de garantir les grands principes d'aménagement.



B) Modifications apportées au règlement écrit

B1) Mieux tenir compte de la spécificité des coteaux et des terrains en pentes :

- Eviter les remblais non nécessaires à la construction : toutes les zones U et AU et N (les affouillements et exhaussements) seront revues.
- Travailler à une meilleure insertion des constructions.

B2) Clarifier les règles relatives aux implantations et à la hauteur maximale :

- Modifications apportées à l'article 6 : implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées : zones UA, UBd. Zones UA et UB (alignement à l'angle de 2 voies).
- Modifications apportées à l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives : toutes les zones et la zone UB spécifique pour le lotissement MARCEAU.
- Modifications apportées à l'article 10 : hauteur maximale des constructions des annexes (3,50m).

B3) Ajuster les règles sur les hauteurs en zone UB :

- Zone Uba : hauteur ramenée à 15m. (au lieu de 21m)
- Zone UBb : hauteur maximale fixée à 8m sauf en cas de constructions groupées (13m).

B4) Affirmer une ambition plus forte en matière de qualité architecturale :

L'article 11 des zones UA, UB et UX sera revu : prévoir une meilleure intégration des nouvelles constructions, une plus grande qualité architecturale, une adaptation aux évolutions des techniques de construction, être plus protecteur pour les éléments de paysage identifiés dans le PLU notamment les constructions typiques du « thymerais-drouais », préciser les règles sur les clôtures en zone UA, UB,UX et N

B5) Corriger une contradiction dans le règlement de la zone ND

La zone Nd correspond aux habitations dispersées, et dont il convient de permettre des extensions, afin si besoin de les adapter à l'évolution des familles et des modes de vie. Elle comprend les secteurs du Moulin rouge (en vallée dans la continuité de la Mairie), plusieurs habitations situées chemin des Mittants (sur le coteau) et d'une maison sur la route départementale allant à Garnay.

Le rapport de présentation du PLU indique en page 128 : « La zone Nd englobe des constructions isolées à usage d'habitation dans l'espace sensible de la vallée de la Blaise. Eu égard aux qualités écologiques et paysagères des milieux environnants, l'évolution de ces entités se doit d'être modérée. Elles n'ont pas vocation à être bâties et seule l'extension limitée des constructions existantes y est autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire à condition que toutes dispositions soient prévues pour la préservation des qualités paysagères et écologiques des milieux. »

Or les articles 2 et 9 de cette zone sont contradictoires. En effet, l'article 2 limite les extensions et les annexes à 50m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

L'article 9 indique que l'emprise au sol de ces mêmes extensions et annexes est limitée à 30m².

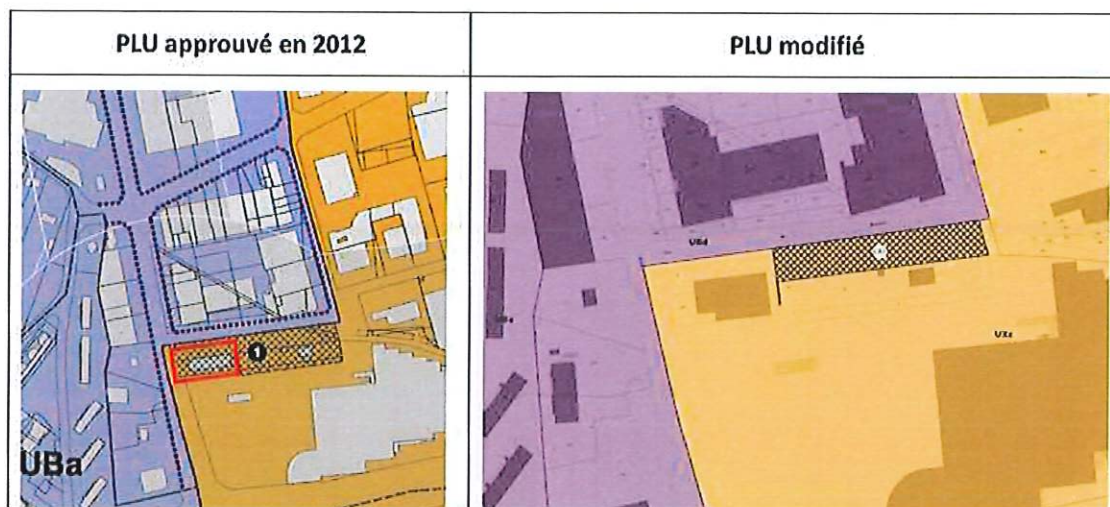
L'article 9 est modifié à 50m² d'emprise au sol pour être en cohérence avec l'article 2 et permettre l'évolution et la modernisation des constructions existantes.

B6) Une mise à jour des végétaux recommandés -annexe 1-

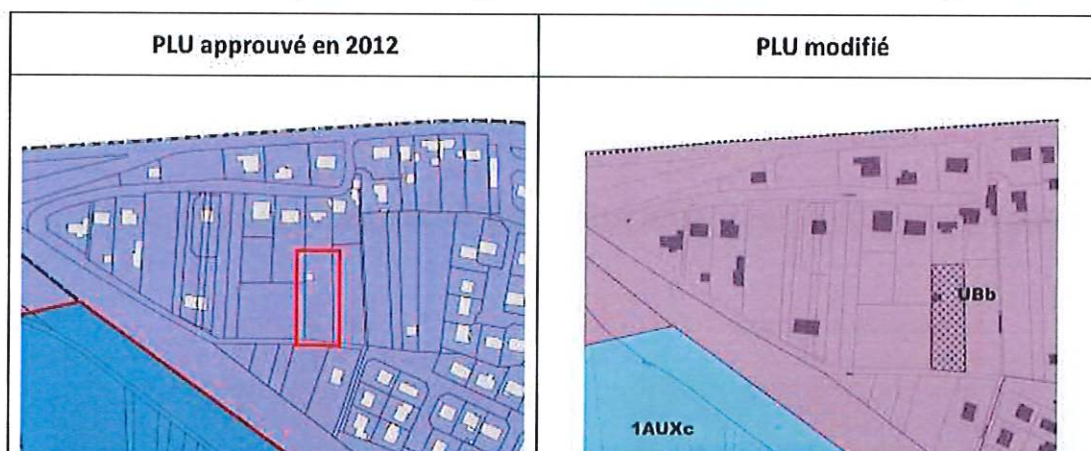
B7) Compléter le lexique pour faciliter l'instruction et la compréhension par le pétitionnaire.

C) Modifications apportées au règlement graphique :

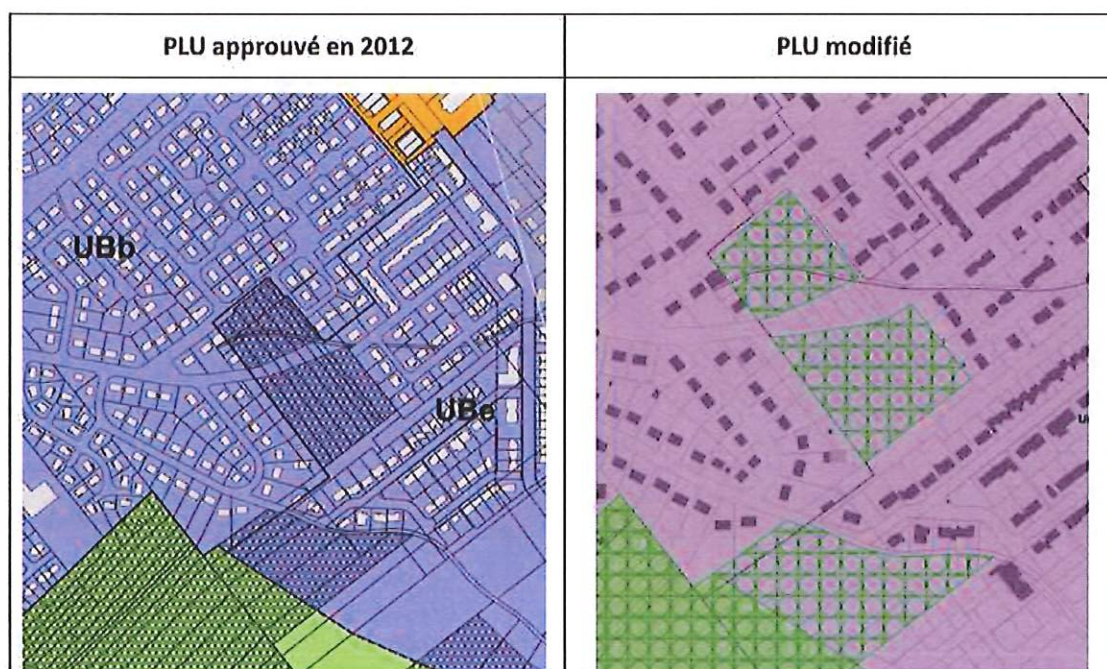
C1) la mise à jour de l'emplacement réservé N°1



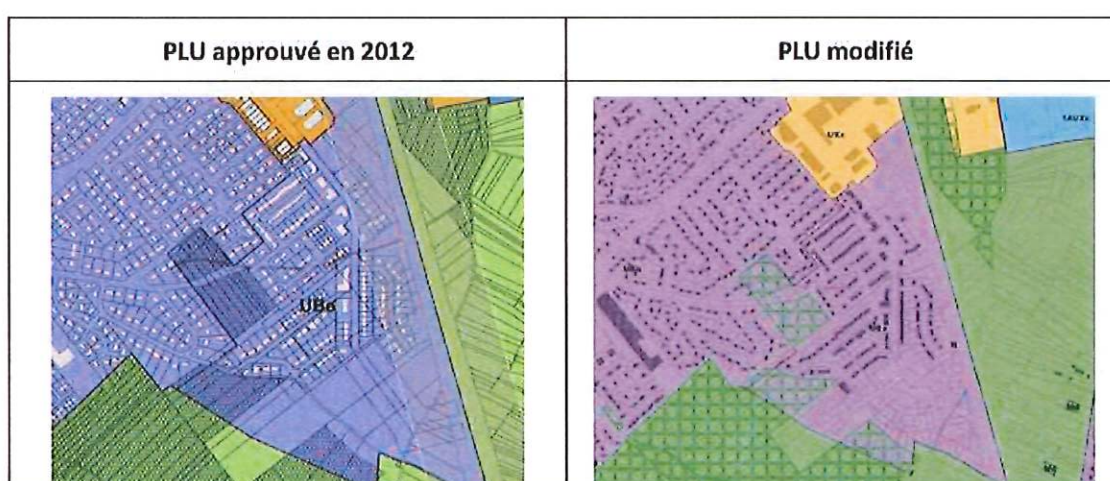
C2) Création d'un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L151-41 4* et sur les parcelles AS237, 242, 241, 234 et 228 un projet d'une vingtaine de logements sociaux sera envisagé.



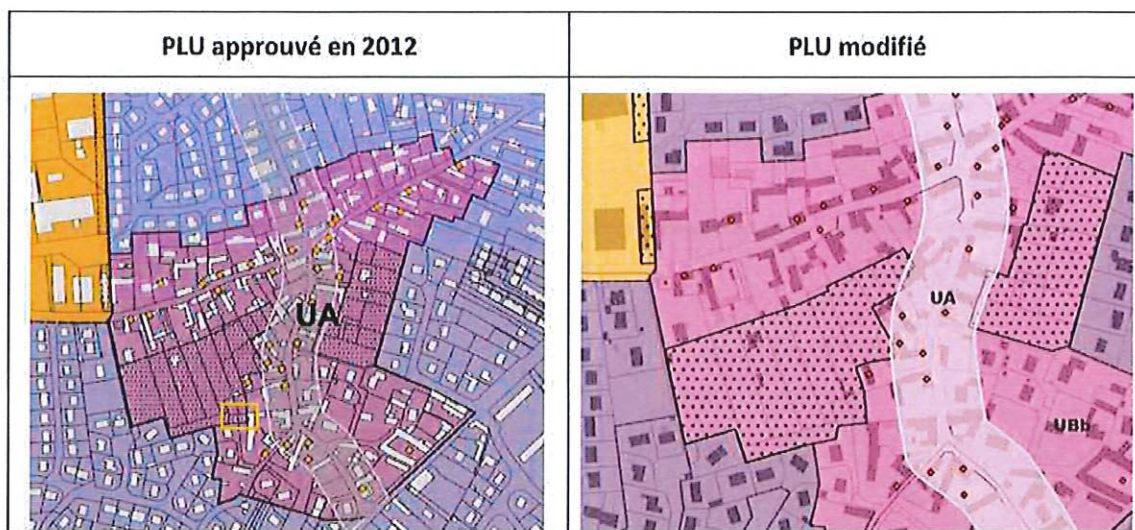
C3) Suppression d'une bande EBC située avenue JEAN DE LA FONTAINE suite à une erreur matérielle :



C4) Suppression de la bande de constructibilité dans la zone Ube :

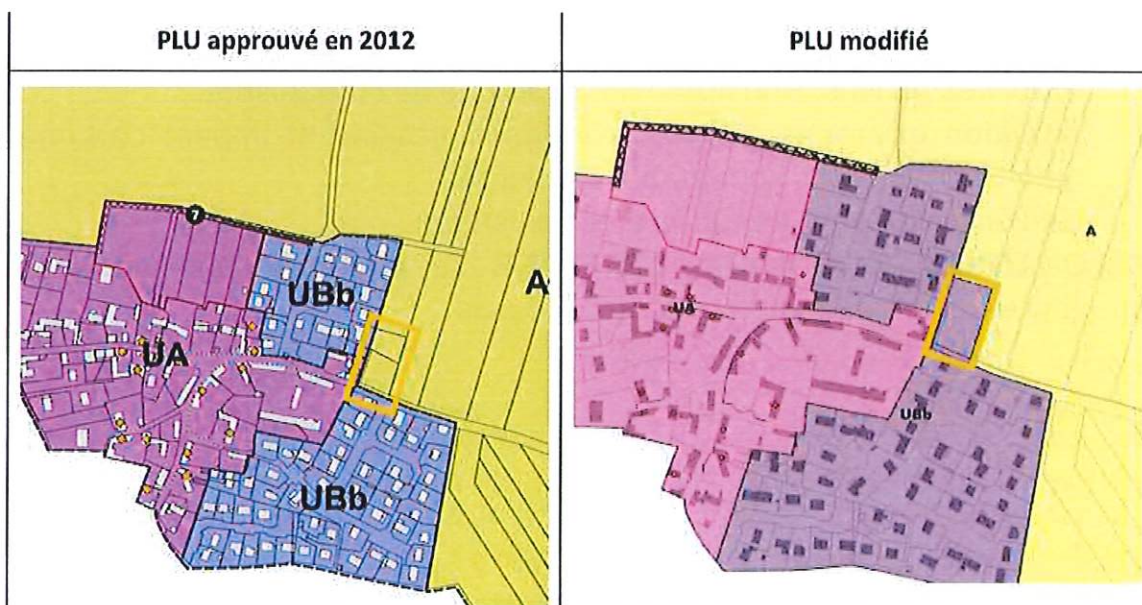


C5) Réduire la zone inconstructible des corvées, une erreur matérielle sur 2 parcelles AC522 et AC523 s'étant produite :

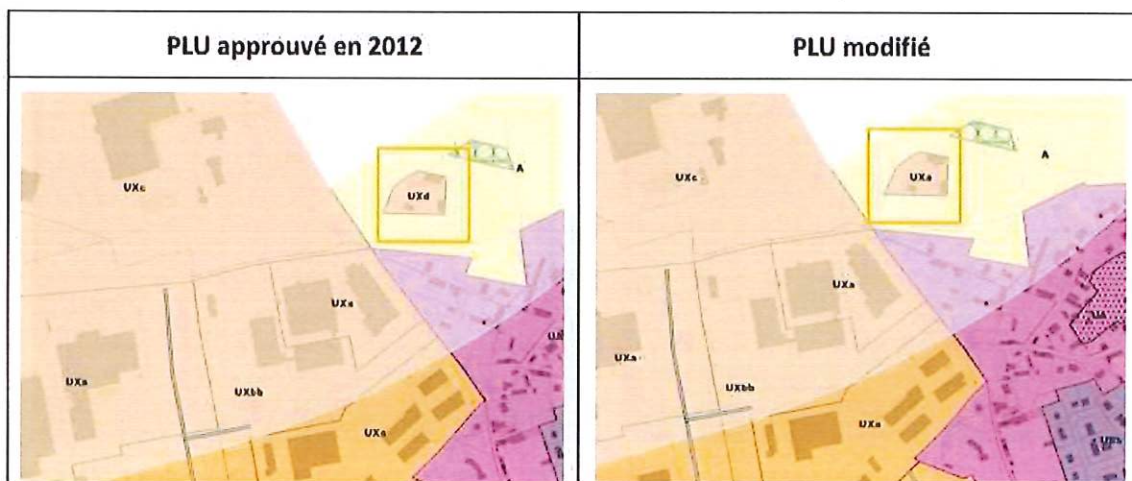


C6) Rectifier une erreur matérielle sur le secteur de BOIS-LE-ROI :

Les parcelles AZ 0161, AZ128, AZ151 classées en zones agricoles sont déjà artificialisées. Il s'agit de corriger cette erreur matérielle en intégrant ces parcelles à la zone UBb voisine.



C7) Permettre la mutation d'un ancien site industriel : le site WOREX, qui a été dépollué et dont le zonage actuel est classé UXd (vocation d'accueil d'activités industrielles), sera reclassé en secteur Uxa (espaces d'activités des VAUVETTES et de PORTE SUD.



1-6-6 REGLEMENT ECRIT il est élaboré conformément aux indications décrites ci-dessus dans la notice complémentaire et donc je ne le détaille pas (chacun pourra s'y reporter en constatant les modifications écrites de couleur bleu (à regarder)

1-6-7 TROISIEME DOCUMENT : OAP ; il complète les éléments de la notice complémentaire en affichant les ambitions du projet :

- Ambition pour l'habitat : relance de la construction, diversité des typologies et mixité sociale. Un urbanisme favorable à la santé et aux mobilités actives. Une approche égalitaire de l'urbanisme.
- Ambition environnementale : résilience urbaine et impact carbone pour une transition acceptable et adaptée.
- Une ambition architecturale et urbanistique.

1-6-8 QUATRIEME DOCUMENT - LES PLANS : ces plans traduisent de façon claire toutes les modifications citées ci-dessus.

1 – 7 Présentation d'une évaluation au cas- par -cas :

Un formulaire a été rempli pour demande d'avis auprès de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité d'évaluation environnementale.

UNE ANNEXE numérotée 8.3 et intitulée « NOTE DETAILLEE PERMETTANT L'AUTO-EVALUATION » (rubrique 6) a été produite.

Je decompose en 2 parties cette ANNEXE :

1-7-1 ANNEXE - Première partie :

A1) Un préambule sur la commune de VERNOUILLET.

A2) Le contexte environnemental de la commune de VERNOUILLET avec un contexte écologique (l'occupation du sol, les zones humides dont la VALLEE DE LA BLAISE, un zonage de patrimoine naturel dont une ZNIEFF du type1 « la pelouse du BOIS DU CHAPITRE », une trame verte et bleue.)

A3) Le contexte paysager et urbain dont les enjeux paysagers et les éléments de patrimoine.

A4) Les ressources en eau dont la proximité du cours d'eau LA BLAISE, l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

A5) Les risques et nuisances dont le risque d'inondation, l'aléa de remontée de nappe, l'aléa mouvement de terrain, le risque technologique, les nuisances (plan de prévention du bruit dans l'environnement).

1-7-2 ANNEXE – Deuxième partie :

Elle analyse les incidences probables des modifications citées

dans le §1-6-5 du rapport. (Je retranscris intégralement les parties du texte qui analyse les incidences probables)

1-7-2-1 Modifications au règlement graphique :

- Mise à jour de l'emplacement réservé N°1 :

Analyse d'incidences probables :

Le zonage UXc du PLU en vigueur est maintenu. Le secteur concerné est déjà urbanisé et fortement imperméabilisé, de sorte que la modification n'entraîne pas d'altération supplémentaire des milieux naturels, de la biodiversité ou des continuités écologiques

- Suppression d'une bande EBC située 15 AVENUE JEAN DE LA FONTAINE.

Analyse d'incidences probables :

La suppression de 1 387 m² de l'Espace Boisé Classé (EBC) recouvrant l'avenue Jean de la Fontaine constitue une simple correction cartographique, sans incidence sur l'environnement. En effet, cette portion d'emprise routière était déjà existante lors de la

mise en place du classement, de sorte qu'aucune surface boisée n'a été détruite ni compromise par cette modification. La rectification n'entraîne donc aucune perte de surface naturelle, ni aucun impact sur la biodiversité. Elle permet uniquement d'assurer la cohérence entre la réalité de terrain et la délimitation réglementaire du boisement.

- Suppression de la bande de constructibilité dans la zone Ube :

Analyse d'incidences probables :

La suppression proposée permet de rétablir la cohérence des documents d'urbanisme, sans incidence sur l'environnement ni sur le paysage.

- Réduction de la zone inconstructible aux CORVEES :

Analyse d'incidences probables :

Le maintien de ces espaces dans la zone inconstructible ne présente aucun intérêt écologique ni environnemental, puisque ces surfaces n'abritent ni espaces verts ni continuités écologiques et ne contribuent pas à la préservation des fonds de parcelle que ce zonage vise à protéger. La correction proposée, consistant à réduire la zone inconstructible, permet donc de rétablir la cohérence entre la réalité de terrain et le règlement d'urbanisme.

- Rectifier une erreur matérielle sur le secteur de BOIS-LE-ROI.

Analyse d'incidences probables :

La modification n'entraîne aucune réduction de surface agricole utile, ni perte de potentiel de production. Elle ne génère pas d'impact sur la biodiversité ou les continuités écologiques, les terrains concernés étant déjà artificialisés et intégrés dans le tissu urbain environnant. L'intégration de ces parcelles (AZ 0161, AZ128 et AZ151) au zonage UBb assure donc une cohérence des documents d'urbanisme avec la réalité tangible de ce secteur.

.

- Permettre la mutation de l'ancien site industriel WOREX :

Analyse d'incidences probables :

Le passage de zone UXd en UXa n'entraîne pas de modification des utilisations possibles du site. Le site ne présente plus de risque lié à son passé industriel et pollué, les prescriptions de suivi ayant été levées en 2024. Cependant, lors de la mutation du site, il sera pertinent de travailler les lisières avec la zone agricole environnante en mettant en place des clôtures arborées ou/ et perméable à la petite faune ou assurer le maintien des continuités écologiques.

1-7-2-2 Modification du règlement écrit

L'ARTICLE UA11 aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Incidences positives probables : concernant la rénovation thermique et énergies renouvelables, les précisions réglementaires rapportées à l'isolation thermique

extérieure et aux panneaux photovoltaïques ont pour vocation d'améliorer et d'encourager la production d'énergie renouvelable locale tout en préservant la cohérence et la qualité paysagère de la commune.

La valorisation des clôtures arborées, l'élaboration d'une liste d'essences adaptées, l'interdiction de certaines espèces telles que les thuyas, les lauriers ou encore les plantes invasives, ainsi que la promotion des clôtures perméables à la petite faune (uniquement en zone UB) constituent autant d'atouts pour la biodiversité locale, la diversité spécifique en milieu urbain et le renforcement de la trame verte et bleue.

La valorisation du patrimoine bâti existant permet de préserver et améliorer l'identité et la qualité paysagère de la commune. La rédaction d'un règlement pour les entités bâties n'a pas d'incidence probable sur l'environnement mais permet cependant de valoriser le patrimoine bâti local. De plus, la rénovation des bâtis anciens est l'un des leviers d'action pour lutter contre le réchauffement climatique. Le secteur du BTP étant également l'un des plus émetteurs de déchets, il est pertinent de proposer la valorisation du bâti existant plutôt que la démolition et la reconstruction de nouvelles structures.

Incidences négatives probables - : L'absence de préconisation de clôtures perméables à la petite faune pour la totalité des clôtures en zone UB et en zone UA constitue un facteur défavorable au maintien des continuités écologiques et à la préservation de la biodiversité. Bien que la rénovation par l'extérieur présente des avantages, sa mise en œuvre entraîne également la disparition potentielle de gîtes pour les chauves-souris et de sites de nidification pour les oiseaux utilisant les bâtiments.

ARTICLE UBA, UBB, UBC, UBD, UBE, UBF 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions propres à la zone 1AUg – Secteur de la Croix- Giboreau

ARTICLE 1AUg 1 – Occupations et utilisations de sol interdites

ARTICLE 1AUg 2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

ARTICLE 1AUg 4 – Desserte par les réseaux

Incidences positives probables + : Le règlement réaffirme la loi en matière d'interdiction de dépôts de matériaux et de déchets qui sont synonymes de dégradation des milieux, propagation de pollution et atteinte à la santé publique.

L'implantation d'industries et d'installations classées pour la protection de l'environnement est encadrée par le PLU, de manière à n'autoriser que celles répondant à un besoin avéré et n'engendrant pas de nuisances, ce qui contribue à limiter les risques de pollution probable.

La mise en avant du respect du libre écoulement des eaux est bénéfique pour les sols mais aussi pour la biodiversité et minimise le risque inondation.

Par ailleurs, le traitement des eaux pluviales par les entreprises concernées permet de ne pas surcharger le réseau public de gestion des eaux.

De la même manière, la mise en place d'un traitement de l'eau issu de zones de stationnement de plus de 10 places permettra de réduire les risques de pollution liés aux transports.

Incidences négatives probables - : La qualification en zone 1Aug, ainsi que la mise en place du projet ZAC de la Croix Giboreau, ouvrent le secteur à l'urbanisation et donc à l'imperméabilisation et à la destruction d'habitats agricoles.

La mise en place d'aires de stationnement de plus de 10 places induit une imperméabilisation des sols qui engendrera une altération de la qualité du sol et de l'infiltration de l'eau.

Dispositions propres aux zones N

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Incidences positives probables + :

La remise en état des continuités et milieux écologiques permet de valoriser la biodiversité en redonnant des milieux propices à l'épanouissement de la faune et en valorisant la flore.

La valorisation des clôtures perméables à la faune est positive pour la biodiversité locale et le renforcement de la trame verte et bleue.

La précision des annexes

Annexe 1 : Liste des végétaux recommandés (voir liste)

Annexe 2 : Lexique

Incidences positives probables + :

La suppression d'espèces invasives dans les listes d'essences recommandées permet de mieux identifier les enjeux liés à l'imperméabilisation et à l'infiltration de l'eau dans le sol.

1-7-2-3 Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP- Secteur de la CROIX GIBOREAU) – Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement est décrit en détail dans un résumé non technique de l'étude d'impact de la création de la ZAC CROIX GIBOREAU.

Les principaux enjeux du secteur ont été mis en avant dans l'étude d'impact de la création de la ZAC Croix Giboreau réalisée par le bureau d'étude VE2A en février 2023. Ceux-ci concernent d'abord la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques, avec l'objectif de maintenir les espèces agricoles présentes et de limiter l'étalement urbain tout en intégrant davantage la nature au cœur du futur quartier. La transformation de terres agricoles, dans un territoire largement tourné vers la céréaliculture, constitue un autre enjeu majeur, puisqu'elle interroge l'équilibre entre développement urbain et maintien des activités agricoles. Sur le plan humain et social,

le contexte local se caractérise par une forte précarité, une population familiale nombreuse et des équipements scolaires déjà proches de la saturation, ce qui impose de concevoir un projet adapté et équilibré. Les mobilités représentent également un point d'attention, le site étant bien desservi par les transports en commun mais nécessitant un renforcement des infrastructures favorisant les déplacements doux comme le vélo. Enfin, la qualité du cadre de vie doit être préservée en limitant les nuisances sonores liées à la RD311 et en valorisant les atouts paysagers du secteur, tandis que la transition énergétique offre des perspectives intéressantes grâce au recours possible à la biomasse, au solaire et à la géothermie.

Dans le cadre de la description du Projet de ZAC, il est rappelé les objectifs principaux et les principes d'aménagement :

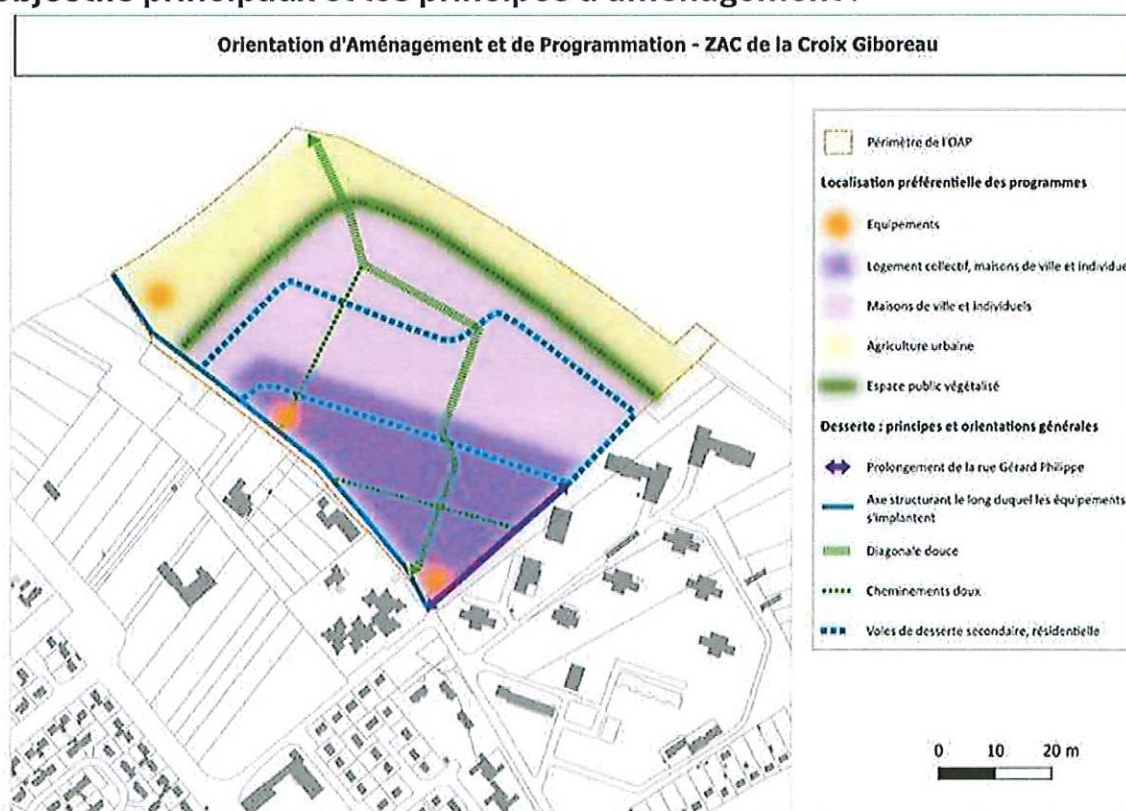


Figure 4 : Modification du PLU de Vernouillet - OAP – Secteur de la Croix Giboreau

Ambitions et orientations •

Ambition environnementale : résilience urbaine et impact carbone, pour une transition acceptable et adaptée

Le projet de la Croix Giboreau vise à développer un quartier sobre en énergie et autonome, notamment grâce au futur réseau de chaleur urbain et à une approche bioclimatique des constructions. La maîtrise de l'empreinte carbone s'accompagne d'une gestion durable des ressources naturelles, qu'il s'agisse de l'eau ou des sols, afin d'assurer un aménagement respectueux des équilibres environnementaux. La prise en compte des risques naturels, tels que le retrait-gonflement des argiles ou la gestion des eaux pluviales, complète cette démarche de résilience. Enfin, la reconquête écologique s'exprime par la reconstitution de continuités vertes, le renforcement de la biodiversité et la renaturation paysagère.



Figure 5 : Vernouillet, VE2A, Extrait du plan guide de la ZAC de la Croix Giboreau

• Ambition architecturale et urbanistique :

Cohérence des implantations

L'ambition architecturale et urbanistique du projet repose sur la recherche d'une cohérence et d'une mixité des formes bâties, afin de créer un quartier à la fois diversifié et harmonieux. L'architecture se veut contemporaine tout en s'intégrant au contexte existant, avec une organisation graduelle du bâti : les logements collectifs sont implantés du côté de la Tabellionne, tandis que les maisons de ville et individuelles trouvent leur place en périphérie, en continuité avec le tissu pavillonnaire. En limite du quartier, une zone dédiée à l'agriculture urbaine marque la lisière non urbanisée, renforçant l'identité du site. La trame viaire, pensée en continuité avec les quartiers existants, est complétée par des liaisons douces reliant le nouveau quartier aux équipements voisins (bois, collège, mosquée).

• Ambition pour l'habitat :

Relance de la construction, diversité des typologies et mixité sociale :

Sur le plan résidentiel, le projet vise à rattraper le retard accumulé en matière de construction de logements au cours de la période 2017-2022. Il ambitionne de proposer une offre diversifiée, adaptée aux besoins variés de la population : jeunes actifs, familles, seniors. Cette diversification doit répondre au parcours résidentiel des habitants locaux tout en attirant de nouveaux résidents, notamment des Franciliens grâce à la proximité de la RN12. L'offre inclura une part significative d'accession sociale à la propriété afin de renforcer la mixité sociale et d'élargir les opportunités résidentielles. La livraison des logements sera étalée dans le temps pour éviter une surcharge immédiate des équipements scolaires et permettre une intégration progressive des nouveaux habitants.

• Un urbanisme favorable à la santé et aux mobilités actives

Le projet s'inscrit également dans une logique d'urbanisme favorable à la santé, en intégrant des mesures pour réduire les nuisances environnementales telles que la pollution de l'air, le bruit ou la chaleur urbaine. La végétalisation et la création de parcours de santé et de promenade contribueront à améliorer le bien-être et la qualité de vie des habitants. Les mobilités actives sont encouragées par la mise en place de cheminements piétons et cyclables ainsi que par l'intégration d'une nouvelle ligne de transport urbain. La question du stationnement est abordée avec une approche mutualisée permettant de limiter l'emprise foncière de ceux-ci tout en répondant aux besoins des futurs habitants.



Figure 6 : Vernouillet, VE2A, Extrait du plan guide de la ZAC de la Croix Giboreau

• Une approche égalitaire de l'urbanisme

Le projet s'inscrit dans la notion de ville inclusive ou de « droit à la ville », visant un accès équitable aux ressources urbaines (espaces publics, commerces, emplois) pour tous. Dans un quartier prioritaire, le partage de l'espace public constitue un enjeu central, notamment pour l'inclusion des femmes et des personnes âgées.

Analyse d'incidences probables de l'OAP

– Secteur de la Croix de Giboreau

Incidences positives probables

Le projet de la ZAC de la Croix Giboreau présente de nombreux effets positifs sur le plan environnemental et paysager. En matière de transition énergétique, l'intégration d'une chaufferie biomasse et d'un réseau de chaleur urbain constitue un levier important pour réduire les consommations d'énergies fossiles et les émissions de gaz à effet de serre. Cette stratégie énergétique locale, associée à des principes bioclimatiques appliqués à l'échelle des bâtiments du quartier, contribuera à la sobriété énergétique et à la maîtrise des charges pour les habitants.

La gestion des ressources se traduit par une attention particulière portée à l'eau, grâce à une stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales par les espaces paysagers. Cette approche favorise l'infiltration, limite l'imperméabilisation des sols et valorise l'eau comme ressource pour l'irrigation des espaces verts et de la ferme urbaine. Elle s'inscrit dans une logique de cycles vertueux et de sobriété en matière de consommation en eau dans un contexte de réchauffement climatique qui entraîne de forte pression sur cette ressource.

Le projet se donne également pour ambition de restaurer la biodiversité dans un secteur initialement dégradé. La création de continuités écologiques reliant le parc urbain de la Tabellionne, la trame agricole et la trame forestière, contribuera à renforcer la trame verte et bleue locale. La diagonale douce, pensée à la fois comme un axe de mobilité et comme corridor écologique, permettra de favoriser les déplacements doux tout en soutenant la circulation des espèces et la renaturation du quartier.

L'intégration d'une ferme urbaine sur près de 4 hectares constitue un autre atout du projet. Cet espace d'agriculture urbaine jouera un rôle multiple : renforcer l'autonomie alimentaire locale et la consommation en circuits courts tout en proposant des supports d'insertion sociale.

L'aménagement paysager est également au cœur de la démarche. Le projet permet d'assurer une transition entre les formes urbaines existantes (collectifs de la Tabellionne, habitat pavillonnaire environnant et zone agricole périphérique) et de préserver une lisière non urbanisée autour du quartier afin de maintenir un paysage rural aux portes de la ville. Ce paysage devient ainsi un support de biodiversité et de qualité de vie.

Enfin, les espaces publics multifonctionnels et les mobilités douces représentent un autre apport positif. Les 2 hectares d'espaces publics prévus, intégrant voiries, réseaux et espaces verts, participeront à la gestion de l'eau et à la biodiversité. Les liaisons piétonnes et cyclables vers le bois, le collège, la mosquée et les équipements voisins favoriseront les mobilités actives, réduiront la dépendance à la voiture et amélioreront la santé et le bien-être des habitants. L'introduction de parcours de santé, d'espaces de promenade et de zones végétalisées contribuera également à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et à l'amélioration du confort climatique.

Incidences négatives probables

Malgré ses ambitions affichées, le projet de la ZAC de la Croix Giboreau comporte plusieurs incidences négatives probables sur l'environnement et le paysage. La transformation du site en zone urbaine entraîne la disparition d'une partie des terres agricoles, réduisant ainsi la vocation nourricière locale et la valeur écologique de ces espaces. L'urbanisation induira également une imperméabilisation importante des sols, limitant leur capacité naturelle d'infiltration, ce qui peut accentuer les phénomènes de ruissellement et accroître les risques d'inondation. La MRAE a par ailleurs émis un avis sur le projet, soulignant sa contradiction avec le SRADDET qui identifie ces terres agricoles comme espace de continuité écologique à préserver.

La reconquête écologique et la création de continuités vertes constituent des incidences positives mais exposées à plusieurs contraintes. La forte pression urbaine et la densification du secteur peuvent réduire la qualité et la fonctionnalité réelles des corridors écologiques. La biodiversité locale risque d'être perturbée par la fragmentation des habitats, aggravée par les nuisances liées au bâti, à la circulation ou encore à l'éclairage nocturne.

L'agriculture urbaine, bien que porteuse d'opportunités, comporte également des incertitudes. La dépendance à l'irrigation pourrait constituer une contrainte dans un contexte de tension sur la ressource en eau, en particulier lors d'épisodes de sécheresse.

Enfin, les espaces publics et les mobilités douces représentent un atout majeur, mais leur réussite dépendra de la continuité et de la sécurité des cheminements. Des discontinuités, un manque d'engagement de la part des habitants dans la préservation des fonctions écologiques ou une fréquentation trop intensive pourraient réduire leur rôle dans la trame verte et dans l'adaptation climatique du quartier (piétinement, déchets, surexploitation des sentiers).

Dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, la MRAE dans son avis du 23 janvier 2023 a formulé huit recommandations. Elle invite notamment à justifier le choix du site et à envisager des alternatives limitant l'artificialisation des sols, à renforcer la mobilité durable par la continuité cyclable et le développement des modes de transport alternatifs, à démontrer la compatibilité du projet avec la ressource en eau et les infrastructures d'assainissement, et à intégrer pleinement le recours aux énergies renouvelables. Enfin, elle demande de chiffrer les mesures environnementales à l'aide d'indicateurs de suivi et d'améliorer la transparence par un résumé non technique clair et illustré.

Un résumé général de l'auto-évaluation montre dans les modifications une volonté d'améliorer et d'étoffer les éléments consécutifs à la richesse environnementale et paysagère de la commune de VERNOUILLET. Les incidences négatives concernent surtout la création de la ZAC de la CROIX GIBOREAU. Celles-ci feront l'objet de mesures spécifiques en matière de continuités écologiques locales, de gestion de l'eau et de prise en compte des mobilités douces. Le projet qui répond à un besoin de la commune et de ses habitants s'inscrit dans une démarche d'intégration environnementale du bâti et des modes de vie. Ainsi aucune nouvelle incidence notable n'est générée par l'OAP.

D'autres incidences négatives sont relevées mais demeurent faibles : l'absence de généralisation des clôtures perméables à la petite faune en zone UB et UA limite le maintien des continuités écologiques.

Pour faire suite à l'analyse des incidences probables sur l'environnement et au regard des évaluations des impacts du Projet de la ZAC et de la prise en compte de l'avis de la MRAe pour la création de la ZAC, on constate que la modification N°6 du PLU de VERNOUILLET n'était pas susceptible de nécessiter la mise en œuvre d'une évaluation environnementale.

L'ensemble du dossier du Projet de modification N°6 du PLU de VERNOUILLET présente dans cette enquête des éléments précis et détaillés qui pouvaient permettre aux habitants de la ville de comprendre sans difficultés les options présentées par le Conseil Municipal de VERNOUILLET.

2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2 – 1 CONCERTATION PUBLIQUE ET PRISE D'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Le bilan complet de cette concertation est inclus dans le dossier d'enquête. La concertation du Public est présentée au §1-6-1 du présent rapport.

Quant aux PPA, elles ont été invitées à une réunion le 10 SEPTEMBRE 2025 en présence du MAIRE de la commune, des SERVICES de la commune (Directrice Générale des Services, cheffe du Service de l'Urbanisme). Etaient présents la DDT28, le CONSEIL DEPARTEMENTAL, LA CHAMBRE D'AGRICULTURE, LE MAIRE DE GARNAY.

La liste exhaustive de ces PPA est présentée dans le §1-5 du présent rapport
Le dossier règlementaire du PLU leur a été adressé le 2 OCTOBRE 2025.

3 PPA ont répondu :

LA CDPENAF qui a émis un avis favorable sans réserve ni recommandation.
L'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX qui, pour la NOTICE
COMPLEMENTAIRE au rapport de présentation, a émis quelques remarques.
LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE qui a émis un avis favorable
avec une remarque.

**Concernant la MRAe, cette dernière n'a pas pu émettre un avis dans les
délais obligatoires.**

2 – 2 ACTES ADMINISTRATIFS ET PUBLICITE DE L'ENQUETE

J'ai été désigné COMMISSAIRE ENQUETEUR par décision du TRIBUNAL
ADMINISTRATIF D'ORLEANS en date du 14 OCTOBRE 2025.

Je me suis rendu au Service Urbanisme de la ville de VERNOUILLET le MARDI
25 NOVEMBRE 2025 pour rencontrer la Cheffe du service de l'Urbanisme,
Mme Anne-Claire RIVEREAU. Au cours de ce rendez-vous, cette dernière m'a
remis le dossier papier complet de l'enquête en m'expliquant les principaux
points de l'enquête.

Lors de cette réunion, nous avons fixé avec Mme RIVEREAU les modalités de
l'enquête et sa préparation (arrêté du maire, avis de publicité, parutions dans
les journaux locaux, publication du dossier sur internet et adresse internet
pour recevoir les remarques des habitants).

Les dates de l'enquête ont été fixées d'un commun accord du SAMEDI 10
JANVIER 2026 à 9H au MARDI 10 FEVRIER 2026 à 17H soit 32 jours
consécutifs.

Nous avons fixé les jours et heures de mes permanences, à savoir :

- SAMEDI 10 JANVIER 2026 de 9H à 12H.
- SAMEDI 24 JANVIER 2026 de 9H à 12H.
- MARDI 10 FEVRIER 2026 de 14H à 17H.

Arrêté municipal :

L'ouverture de l'enquête publique a été décrétée par l'arrêté du Maire de VERNOUILLET en date du 26 NOVEMBRE 2025 prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification N°6 du PLU de VERNOUILLET28.
(Annexe 2)

Le tableau ci-après analyse la conformité du dossier de Projet de PLU aux exigences de l'article R123-9 du code de l'environnement.

Informations définies par l'article R6123-9	Localisation dans l'arrêté
1)Objet de l'enquête...caractéristiques principales du projet...l'identité de la ou des personnes responsables du Projet auprès desquelles des informations peuvent être demandées.	Articles 1, 3
2)En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête où toute correspondance postale...peut-être adressée.	Sans objet
3)Adresse électronique à laquelle le Public peut transmettre ses observations.	Article 3, 7
4)Lieux, jours et heures où le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du Public pour recevoir les observations.	Article2, 4, 8
5)Le cas échéant, dates et lieux des réunions d'information et d'échange envisagées.	Sans objet
6) Durée et lieux où à l'issue de l'enquête le Public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur.	Article 10,11
7)L'information selon laquelle le cas échéant le dossier d'enquête publique est transmis à un autre état	Sans objet
8)L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets...soumis à l'enquête.	Article 3 ,7

TOUTES LES INFORMATIONS REQUISES SONT DONC PRESENTES

PUBLICITE DANS LES JOURNAUX (annexe 4)

La première parution de l'avis d'enquête s'est effectuée :

- Dans L'ECHO REPUBLICAIN le 15 DECEMBRE 2025 soit 28 jours avant le début de l'enquête.
- Dans l'hebdomadaire régional agricole et rural HORIZONS28 le 13 DECEMBRE 2025 soit 30 jours avant le début de l'enquête

La deuxième parution s'est effectuée :

- Dans L'ECHO REPUBLICAIN le 16 JANVIER 2026
- Dans l'hebdomadaire régional agricole et rural HORIZONS28 le 16 JANVIER 2026

Soit dans les 8 jours qui suivaient le début de l'enquête.

L'avis d'enquête contenait toutes les informations requises par l'article R123-9 du code de l'environnement. Il était conforme à l'arrêté du ministre du 24 AVRIL 2012 (format A2 couleur jaune et hauteur des lettres conformes) (annexe 3)

AFFICHAGE : (annexe 5 et 6)

L'arrêté du Maire de VERNOUILLET du 26 NOVEMBRE 2025 a été affiché le 27 NOVEMBRE 2025 sur la porte d'entrée de la MAIRIE ainsi que l'avis de format A2 sur fond jaune.

Ce dernier a été posé sur les lieux de la ZAC CROIX GIBOREAU.

L'affichage d'un article sur le site internet de la Mairie ainsi que sur les panneaux numériques s'est effectué le 11 DECEMBRE 2025 soit 30 jours avant le début de l'enquête.

Un registre papier a été mis à disposition du Public en MAIRIE aux heures d'ouvertures habituelles de la Mairie.

Autres mesures d'information du PUBLIC :

Le dossier en version numérique pouvait être consulté sur le site internet de la Mairie : <https://www.vernouillet28.fr/cadredevie/urbanisme/plan-local-urbanisme> .

Toutes les informations relatives à l'enquête publique et sur le dossier pouvaient être demandées au service URBANISME de VERNOUILLET aux coordonnées suivantes :

SERVICES TECHNIQUES DE VERNOUILLET
51 rue de TORCAY – 28500 VERNOUILLET

Le Public pouvait communiquer ses observations, propositions et contre-propositions :

Par écrit sur le registre ouvert à cet effet, à la MAIRIE DE VERNOUILLET aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie

Par lettre à l'adresse suivante : M LE COMMISSAIRE ENQUETEUR, ENQUETE relative à la modification N°6 du PLU de VERNOUILLET, MAIRIE DE VERNOUILLET, esplanade du 8 Mai 1945, Maurice Legendre, 28500 VERNOUILLET.

Et par voie électronique à l'adresse suivante :

urbanisme@vernouillet28.fr

CONCLUSION SUR LA PUBLICITE DE L'ENQUETE :

La publicité de l'enquête publique a donc été pleinement conforme à ce qui est demandé par la réglementation et les habitants de VERNOUILLET ont été très largement informés de cette enquête.

2 – 3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Durant toute la durée de l'enquête publique, hors permanences, le dossier papier ainsi que le registre ont été mis à la disposition du Public à l'accueil de la Mairie.

Tout le dossier était disponible en version numérique :

<https://www.vernouillet28.fr/cadredevie/urbanisme/plan-local-urbanisme>

Les contributions ou observations pouvaient être envoyées à l'adresse courriel suivantes : urbanisme@vernouillet28.fr

Ces dernières étaient imprimées sur papier et consultables sous cette forme en mairie de VERNOUILLET.

Mes permanences des samedis 10 JANVIER 2026 de 9H à 12H, 20 JANVIER 2026 de 9H à 12H et du MARDI 10 FEVRIER de 14H à 17H se sont déroulées dans une salle de ma mairie de VERNOUILLET d'accès facile pour les habitants de la Ville.

Dans tous les cas, il était possible de s'adresser à la cheffe du service Urbanisme de la mairie de VERNOUILLET, Mme Anne-Claire RIVEREAU.

Pendant mes 3 permanences, je n'ai reçu aucun visiteur.

Durant l'enquête **du 10 JANVIER 2026 au 10 FEVRIER 2026**, il n'y a eu aucune visite en présentiel, ni contribution écrite sur le registre papier.

LE 3 FEVRIER 2026, j'ai reçu un mail du Service Urbanisme de la mairie m'adressant **un courrier de M Lazar DERBALI** 4c rue le Verrier 76130 MONT SAINT AIGNAN daté du **LUNDI 2 FEVRIER** ainsi qu'une lettre **RAR** strictement identique au courriel du 2 février 2026.

Je retranscris intégralement ce courrier (courriel identique):

DERBALI Lazar
4c rue le Verrier
76130 Mont Saint Aignan
0618198607

Mont Saint Aignan, le 02 février 2026,

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vernouillet, je souhaite formuler les observations suivantes.

Je suis propriétaire de parcelles cadastrées section AW, parcelles n° 0164, 0166 et 0168, situées sur la commune de Vernouillet.

Ces terrains sont implantés dans un secteur déjà largement urbanisé, à proximité immédiate de constructions existantes, et bénéficient de la desserte par les réseaux publics (voirie, eau, électricité, assainissement). Leur situation et leurs caractéristiques ne présentent pas de contraintes particulières de nature à justifier une inconstructibilité durable.

En l'état actuel du règlement, l'existence d'une bande de constructibilité limite fortement, voire empêche, toute possibilité d'évolution de ces parcelles, alors même que leur environnement immédiat présente une urbanisation continue et cohérente.

Conformément aux principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent notamment favoriser une utilisation économe des espaces, la lutte contre l'étalement urbain et une densification maîtrisée des secteurs déjà urbanisés.

Dans ce cadre, le maintien d'une bande de constructibilité rigide apparaît peu cohérent au regard des caractéristiques du secteur concerné.

Par ailleurs, en application des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut fixer des règles adaptées à la morphologie urbaine existante afin de permettre une évolution harmonieuse du tissu bâti. La suppression ou l'adaptation de la bande de constructibilité applicable à ces parcelles irait dans ce sens, sans remettre en cause l'équilibre urbain du secteur.

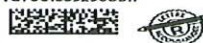
Au regard des objectifs poursuivis par la modification n°6 du PLU — lesquels relèvent du champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme — je sollicite que le règlement et/ou le zonage applicable aux parcelles concernées soit modifié afin de permettre leur constructibilité dans des conditions respectueuses du cadre urbain existant.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à la présente observation et de sa prise en considération dans le cadre de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Déposé le : 02.02.2026
510033007P000001
LR RI AR

SD : 870013392908511



Mairie de Vernouillet
à l'attention du Commissaire Enquêteur
ESPLANADE 8 MAI 1945 M LEGENDRE
28500 VERNOUILLET

Du 3 FEVRIER au 9 FEVRIER 2026, il n'y a eu **aucune observation** ni sur le registre papier ni par lettre ni par courriel.

Le 10 FEVRIER 2026, date de ma dernière permanence de 14H à 17H, j'ai reçu un mail du service Urbanisme constitué de 3 documents de **M Lazar DERBALI** qui étaient complémentaires à ceux reçus le 2 FEVRIER 2026. Ces documents **contenaient un courriel et 2 documents graphiques**.

Je les retranscris intégralement :

De : Lazar Derbali <lazar.derbali@yahoo.com>

Envoyé : mardi 10 février 2026 01:00

À : Urbanisme <urbanisme@vernouillet28.fr>

Objet : « observations modification n°6 PLU de VERNOUILLET pour commissaire enquêteur »

Par arrêté n°2025-38, Monsieur le Maire de la commune de Vernouillet a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure de modification a notamment pour objet de permettre l'évolution du volet réglementaire, tant écrit que graphique, des zones urbaines (U), afin de tenir compte de l'évolution des formes urbaines, d'encadrer la densification urbaine et de procéder à certains ajustements entrant dans le champ d'application d'une modification du PLU.

Dans ce cadre, je souhaite formuler les observations détaillées suivantes concernant les parcelles dont je suis propriétaire, cadastrées section AW n°0164, 0166 et 0168, situées **56/58 rue Lucien Dupuis, 28500 Vernouillet**.

1. Situation et caractéristiques des terrains

Les parcelles concernées sont classées en **zone UBc** au PLU et se situent **en arrière-lot**, au sein d'un secteur déjà largement urbanisé. Elles sont entourées de constructions existantes, disposent d'un accès et bénéficient de la desserte par l'ensemble des réseaux publics (voirie, eau potable, électricité, assainissement).

Leur configuration, leur superficie et leur environnement immédiat ne présentent aucune contrainte particulière d'ordre technique, environnemental ou paysager de nature à justifier une inconstructibilité durable. Elles s'insèrent pleinement dans un tissu urbain constitué et cohérent.

2. Effets de la règle actuelle de bande de constructibilité

En l'état actuel du règlement du PLU, l'application de la règle de bande de constructibilité, principalement conçue pour les parcelles en front de rue, limite fortement, voire empêche totalement, toute possibilité de construction sur ces terrains en arrière-lot.

Cette application uniforme du règlement conduit ainsi à une **inconstructibilité de fait**, sans lien réel avec la morphologie urbaine existante, la configuration des parcelles ou l'environnement bâti t.

Elle crée une situation de blocage réglementaire qui ne paraît ni justifiée ni proportionnée au regard des caractéristiques du secteur concerné.

3. Incohérence avec les objectifs du Code de l'urbanisme

Conformément aux principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent notamment :

- Favoriser une utilisation économe des espaces,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Promouvoir une densification maîtrisée des secteurs déjà urbanisés.

Le maintien d'une inconstructibilité en cœur d'îlot, sur des terrains desservis et situés dans un secteur déjà bâti, apparaît en contradiction avec ces objectifs. Une telle situation contribue à figer du foncier urbanisé, sans bénéfice réel pour l'intérêt général ou la qualité urbaine du quartier.

4. Possibilité d'adaptation du règlement

Par ailleurs, les articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'urbanisme prévoient que le règlement du PLU peut fixer des règles adaptées à la morphologie urbaine existante afin de permettre une évolution harmonieuse du tissu bâti.

Dans ce cadre, la suppression ou, à tout le moins, l'adaptation de la règle de bande de constructibilité pour les terrains en arrière-lot constituerait une évolution cohérente et proportionnée. Une telle adaptation permettrait une constructibilité encadrée, respectueuse du cadre urbain existant, sans remettre en cause le zonage UBb ni l'équilibre du quartier.

5. Cohérence avec la modification n°6 du PLU

Les objectifs poursuivis par la modification n°6 du PLU, relevant du champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, visent précisément à faire évoluer le règlement afin de l'adapter aux formes urbaines existantes et d'encadrer une densification maîtrisée.

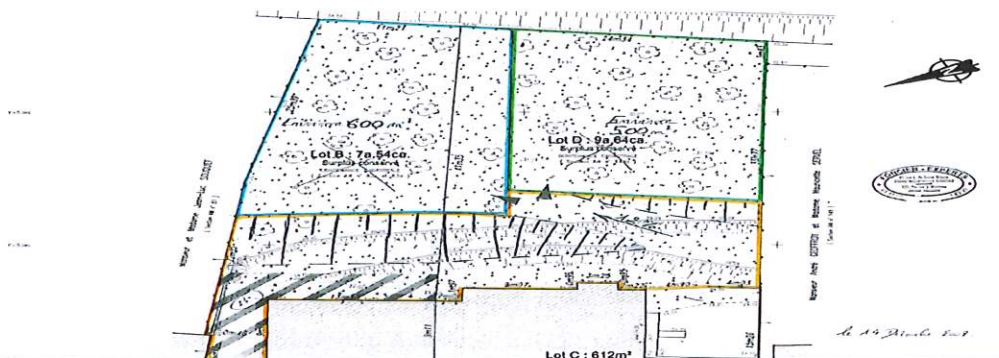
À ce titre, il apparaît pleinement justifié que cette procédure de modification intègre une évolution du règlement permettant de lever la situation de blocage réglementaire actuellement constatée pour les parcelles situées 56/58 rue Lucien Dupuis.

6. Demande formulée

En conséquence, je sollicite que la modification n°6 du PLU permette une adaptation du règlement applicable aux terrains en arrière-lot concernés, afin de rendre possible leur constructibilité dans des conditions encadrées, compatibles avec la morphologie du secteur, l'environnement bâti existant et les objectifs généraux du PLU.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à la présente observation détaillée et de sa prise en considération dans le cadre de l'enquête publique. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

ci joint: plan terrain et cadastre



2-4 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ce dernier courrier fait état de :

- 44

QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Pouvez-vous apporter une réponse détaillée aux 6 points présentés dans le courriel ci-dessus ?

REPONSE DU MAIRE :

1. Situation et caractéristiques des terrains

Les parcelles cadastrées section AW n°0164, 0166 et 0168, situées 56/58 rue Lucien Dupuis sont classées en zone UBc au Plan Local d'Urbanisme. Elle est définie comme un *tissu d'habitat à vocation dominante d'habitat individuel installé sur les coteaux au nord de la vallée sèche et de part et d'autre de la vallée de la Blaise. **La sensibilité de ces sites y détermine une urbanisation mesurée de manière à ne pas compromettre les qualités paysagères.***

Les parcelles objet de la demande de Monsieur DERBALI s'inscrivent dans la vallée de la Blaise à fleur de coteau, entre la rue Lucien Dupuis d'une part et un ensemble boisé paysager délimité par la voie de chemin de fer. La rue Lucien Dupuis est caractérisée par un front bâti implanté de façon linéaire et sans profondeur, le long de celle-ci.

Afin de préserver cette rupture paysagère entre le fond de vallée et le coteau, les constructions doivent actuellement s'implanter à l'intérieur de la bande de constructibilité inscrite au document graphique du PLU.

2. Effets de la règle actuelle de la bande de constructibilité et Incohérence avec les objectifs du Code de l'urbanisme

La cohérence et la légalité d'application de cette bande de constructibilité est purgée de tout recours puisqu'elles relèvent d'une procédure antérieure à la présente modification du PLU. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur ces éléments.

3. Possibilité d'adaptation du règlement

Bien que la modification n°6 du PLU, relève effectivement du champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la suppression de la bande de constructibilité sur l'ensemble de la rue Lucien Dupuis reviendrait :

- À ouvrir à l'urbanisation un nouveau périmètre d'environ 4.5 à 5ha supplémentaire,
- Artificialiser des espaces actuellement naturels voire boisés jusqu'à préservés,
- Etre en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui identifie ces espaces de coteau comme « boisements structurants d'intérêt majeur pour le paysage et la qualité écologique ».

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne semble pas possible. Il s'agira d'étudier la possibilité d'une ouverture mesurée sans remise en question des continuités écologiques dans le cadre de la révision prochaine du PLU.

MON ANALYSE :

Je prends note de la réponse détaillée du Maire à M DERBALI pour les 3 premiers points qui sont des éléments factuels et juridiques et qui ne peuvent pas être contestés dans le cadre de la modification N°6 du PLU.

Quant à la réponse globale pour les 3 dernières demandes de M DERBALI, elle résulte des éléments de réponses concernant les 3 premiers points.

Effectivement dans le cadre futur d'une révision du PLU, le Maire étudiera éventuellement une ouverture mesurée sans remise en question des continuités écologiques.

Je pense que le maire de VERNOUILLET et son conseil municipal ne peuvent s'engager à ce jour sur une future décision dans le domaine évoqué par M DERBALI.

Climat de l'enquête :

Cette enquête s'est déroulée sans incident, dans une ambiance sereine.

Je remercie Mme Anne-Claire RIVEREAU, cheffe du service de l'Urbanisme pour son accueil, sa disponibilité et sa bonne volonté dans le déroulement de l'enquête.

2 – 5 PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

J'ai rencontré Mme CORDIER Directrice Générale des Services et Mme RIVEREAU cheffe du service Urbanisme à la fin de ma dernière permanence pour leur faire part du déroulement de l'enquête et de mes observations.

Le 12 FEVRIER 2026, j'ai adressé à Mme RIVEREAU mon procès-verbal de synthèse contenant les observations recueillies de la part des Personnes Publiques Associées (PPA avec 6 questions) et une question sur les remarques de M DERBALI.

Les réponses m'ont été adressées le 25 FEVRIER 2026.

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PPA

Mes questions/ Réponses du Maire / Mon Analyse

Je peux constater que seules 3 PPA ont répondu, la MRAe n'ayant pas pu répondre dans les délais.

AUTEURS/THEMES	QUESTIONS
AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX A – NOTE COMPLEMENTAIRE	
Partie 1 – La motivation et le contenu de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) – 2.1.4 Habitat – page 14 Il est indiqué « phase relogement avant démolition de trois immeubles pour un total de 162 logements ». Or, il s'agit de 212 logements.	Que répondez-vous à cette remarque ?
REPONSE DU MAIRE Il s'agit d'une coquille, la correction sera apportée au document définitif.	

MON ANALYSE

Je prends note de cette coquille et de la correction qui suivra.

Partie 1 – La motivation et le contenu de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) – 2.1.5 La ZAC de la Croix Giboreau – page 16

Il conviendrait de préciser la durée de réalisation des logements afin d'être en lien avec le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux.

Que répondez-vous à cette observation ?

REPONSE DU MAIRE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2031 prévoit un objectif de développement de l'offre de logements pour le pôle 1 dont fait partie notamment la ville de Vernouillet de 898 dont 296 en logements en accession abordable.

Le programme de la ZAC s'inscrit dans cette enveloppe puisque ce sont environ 280 logements qui devraient progressivement être réalisés entre 2027 et 2036 selon 4 tranches d'aménagement. L'objectif étant d'avoir une ouverture à la construction cohérente et progressive pour ne pas engendrer de difficultés au niveau de la capacité des équipements communaux.

Pour rappel, la ZAC s'inscrit dans le périmètre de quartier prioritaire de la ville pour le quartier Bâtes-Tabellionne. Le principe général est de ne pas délivrer d'agrément de logement social (hors PLS) dans ces quartiers.

Au vu des besoins du territoire la collectivité a fait une demande de dérogation auprès des services de l'Etat à hauteur de 10% de la production totale.

Cette dérogation permet d'intégrer les objectifs du PLH dans la zone concernée par la modification n°6 du PLU.

D'autre part, le programme de la ZAC prévoit de diversifier l'offre de logements en lien avec les objectifs de renouvellement urbain du quartier de la Tabellionne. Il s'agira de proposer un programme mixte en termes de produits comme de forme d'habitat pour répondre aux objectifs du PLH ; à savoir permettre l'accession à la propriété mais

aussi permettre le parcours résidentiel des ménages en respectant une sobriété foncière.

MON ANALYSE

Mme RIVEREAU m'a expliqué ce qu' était le pôle 1. Je note les 296 logements à construire pour la ville de VERNOUILLET entre 2027 et 2036 en 4 tranches.

Il m'a été indiqué que le quota de logements sociaux était bien supérieur au quota des 25% obligatoires. Il y aura donc une diversification de l'offre de logements en termes de produits notamment pour permettre l'accession à la propriété mais aussi pour le parcours résidentiel.

Je note la demande de dérogation de 10% de la production totale afin de permettre des logements sociaux avec des explications claires de Mme Rivereau

Je constate que ces réponses permettent de satisfaire les objectifs du PLU.

Partie 1 – La motivation et le contenu de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) – 2.4 Modifications apportées au règlement graphique– 2.4.2 Création d'un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4°– page 24

Sur l'opération rue des Frévents seulement 6 logements sont fléchés en reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux. L'opération globale est de 15 logements.

Que répondez-vous à cette remarque ?

REPONSE DU MAIRE

Le projet ayant évolué pour répondre aux objectifs de reconstitution de l'offre de logements du NPNRU, depuis l'arrêt de la modification du PLU, il y a effectivement lieu de mettre à jour les chiffres.

MON ANALYSE

Je prends note de cette mise à jour.

OAP Principe d'aménagement - Page 5

Il conviendrait de préciser les dates prévisionnelles des différentes phases afin d'être en lien avec le programme local de

Quelles réponses apportez-vous à cette demande de précision ?

l'habitat intercommunal 2025 2031 de l'Agglo du Pays de Dreux	
REPONSE DU MAIRE La modification du Plan Local d'urbanisme a intégré la création d'une orientation d'aménagement et de programmation propre au secteur de la ZAC Croix Giboreau pour organiser l'aménagement de ce secteur stratégique. Le dossier de réalisation de la ZAC, lui-même soumis à enquête publique permettra de définir le zonage définitif d'aménagement et les typologies bâties associées à chaque phase. Pour autant, la carte de zonage peut être adaptée pour tenir compte de l'échéancier prévisionnel de réalisation ; à savoir : Phase 1 : 2027-2029 Phase 2 : 2029 à 2032 Phase 3 et 4 : 2032-2036	
MON ANALYSE Je prends en compte cette réponse qui est tout à fait précise.	
OAP Ambition pour l'habitat : relance de la construction, diversité des typologies et mixité sociale – page 12 Le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux a été arrêté en 2025 mais n'est pas encore approuvé. Il conviendrait de faire le lien avec les besoins en logements du nouveau document. De plus, il conviendrait de : a) Préciser que seulement 13% de l'objectif a été réalisé à l'échelle communale ; b) Exprimer une réponse aux besoins en logements réaliste au regard des capacités de la commune que (plutôt) sur « un rattrapage et une accélération de la dynamique de construction d'une offre diversifiée de logements » ;	Que répondez-vous aux observations a), b), c).

c) Attention aux logements sociaux en quartier prioritaire de la politique de la ville, seulement de manière dérogatoire	
REPONSE DU MAIRE : La notice de présentation intégrera ces trois notions dans le document définitif. En effet, la ZAC répond à un besoin en logement effectif du fait d'une pénurie de foncier et de logements disponibles ; La collectivité a bien pris en compte le système dérogatoire accordé en matière de production de logements sociaux sur le nouveau quartier de la ZAC comme exprimé plus haut. a) b) c)	
MON ANALYSE Je constate que les 3 observations de l'Agglo du PAYS DE DREUX seront intégrées dans la notice de présentation et que la collectivité prend en compte le système dérogatoire accordé en matière de production de logements sociaux sur le nouveau quartier de la ZAC. Donc le PLH de la ville de VERNOUILLET sera parfaitement conforme au PLHi de l'Agglo du PAYS DE DREUX.	
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE : « Les toitures devront être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire, soit de permettre la réflexion des rayonnements solaires. » extrait du règlement Remarque de la CCI : « nous comprenons que le choix des dispositifs retenus sera bien celui du porteur de projet et ne saura être imposé.	Quelle réponse apportez-vous à cette observation ?

REPONSE DU MAIRE

Effectivement, l'objectif du règlement est d'inciter les porteurs de projet à penser la résilience climatique à une échelle globale et propose ainsi des solutions à intégrer en phase « autorisation d'urbanisme ».

MON ANALYSE

Je prends note de la réponse de la ville en matière de règlement du PLU incitant les porteurs de projet à la résilience climatique.

On peut constater que les PPA consultées sur cette modification N°6 du PLU ont considéré que cette dernière s'inscrivait dans la continuité des documents existants (notamment la ZAC) **et que les adaptations du règlement écrit et graphique n'étaient pas de nature à bouleverser l'équilibre du PLU existant** (c'est en général le but d'une modification).

Seule la communauté d'agglomération du PAYS DE DREUX se sentait concernée par la création de logements qui devait entrer dans les objectifs du PLHi.

Quant aux vernolitains, il semble **qu'ils attendent la mise en œuvre de l'OAP** liée à la ZAC pour accéder à la possibilité d'un logement, et donc qu'ils n'avaient à émettre des observations et d'une certaine façon ils approuvaient ce nouveau projet.

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR
VILLE DE VERNOUILLET

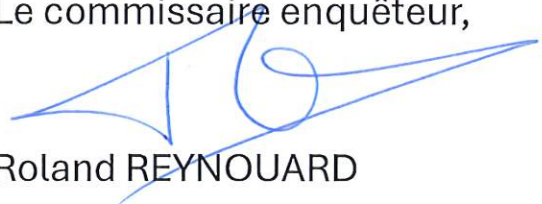
ENQUETE PUBLIQUE

**Portant sur le projet de modification N°6
du PLAN LOCAL D'URBANISME de VERNOUILLET
Ouverte par l'arrêté municipal du 26 novembre
2025 du Maire de VERNOUILLET**

**PARTIE B : CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Février 2026

Le commissaire enquêteur,


Roland REYNOUARD

1 – RAPPEL DU CONTEXTE ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La présente enquête concernait la modification N°6 du PLU de VERNOUILLET (EURE- ET- LOIR). Cette modification a été prescrite par arrêté du Maire en date du 28 NOVEMBRE 2024 dont les objectifs (définis dans le §1-3 du rapport) concernaient le quartier BATES-TABELLIONNE et traduits en éléments de planification dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la CROIX GIBOREAU.

Il s'agissait d'ouvrir à l'urbanisation cette zone actuellement classée en AU et de créer une OAP (LA CROIX GIBOREAU).

De plus la ville souhaitait procéder à une modification permettant l'évolution du volet règlementaire (écrit et graphique) des zones urbaines U dans le but de tenir compte de l'évolution de forme urbaines, de nouveaux types de clôtures et d'encadrer la densification urbaine ainsi que de réaliser quelques ajustements mineurs.

La délibération du conseil municipal en date du 18 DECEMBRE 2024 prévoyait les modalités d'une concertation avec le Public en assurant une large publicité (affichage de la délibération en mairie sur le site de la ville et sur les panneaux électroniques), la mise à disposition du Public tout au long de la procédure d'un dossier d'information du public et d'une boîte mail dédiée au recueil des observations. A ce sujet une exposition avait été réalisée en Mairie. De plus la collectivité a organisé une permanence publique le 21 OCTOBRE 2025 de 17H à 19H. Quatre personnes se sont présentées lors de ce rendez-vous. Aucune n'a laissé d'observation.

Une réunion de concertation avec les personnes publiques associées s'est effectuée le 10 SEPTEMBRE 2025 en présence du Maire et de ses Services, du Conseil Départemental de la DDT28, de la Chambre d'Agriculture et du Maire de GARNAY. Les remarques des PPA ont fait l'objet de réponses de la part du Maire et de ses Services.

Les PPA ont été saisies officiellement par lettre en date du 2 OCTOBRE 2025 et trois seulement ont répondu : la CDPENAF avec un avis favorable sans observation, la Chambre de Commerce et d'Industrie avec une observation et l'Agglo du Pays de DREUX avec quelques remarques.

Dans le document du procès-verbal de synthèse (voir aussi le §2-5 de mon rapport), j'ai repris leurs questions et demandé des réponses au Maire de VERNOUILLET qui a répondu à toutes et que j'ai consignées dans le déroulement de l'enquête.

Une demande au cas par cas avait été transmise à la MRAe pour étude de l'impact du projet sur l'environnement. Était jointe une note détaillée permettant l'auto-évaluation qui décrivait dans le contexte environnemental de la commune de VERNOUILLET, les analyses d'incidences probables positives et négatives contenues dans des modifications graphiques et écrites et dans l'aménagement de L'OAP (secteur de la CROIX -GIBOREAU)

Le maire de VERNOUILLET avait prescrit par arrêté du 26 NOVEMBRE 2025 la mise à l'enquête publique de la modification N°6 du PLU.

J'avais été désigné Commissaire Enquêteur, pour conduire l'enquête, par un arrêté du TRIBUNAL ADMINISTRATIF d'ORLEAN en date du 14 OCTOBRE 2025.

1 – 1 Sur le contenu de l'enquête elle-même qui a porté sur le projet de modification du PLU, j'ai constaté que :

Le dossier contenait bien l'ensemble des pièces nécessaires à soumettre à l'enquête, notamment l'arrêté du 28 NOVEMBRE 2024 prescrivant la modification N°6 du PLU, les 2 délibérations du 18 DECEMBRE 2024 justifiant, l'une l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser (AU) du secteur la CROIX GIBOREAU (à mettre en zone1Aug), l'autre présentant les modalités de concertation à mettre en œuvre, la délibération du 5 novembre 2025 adoptant le projet de modification et l'arrêté du 26 NOVEMBRE 2025 prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification N°6 du PLU.

Le dossier contenait tous les documents imposés par la réglementation du code de l'Urbanisme et du code de l'Environnement. Il était accessible d'une part à l'accueil de la mairie, au service Urbanisme et sur le site internet de la mairie : www.vernouille28.fr . Les observations ou remarques pouvaient être soit émises sur le registre papier soit adressées au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie, soit par voie électronique : urbanisme@vernouillet28.fr .

Le dossier contenait par ailleurs :

- la notice de présentation des modifications apportées et leurs justifications,
- l'évaluation environnementale au cas par cas avec la notice d'auto-évaluation,
- l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- le règlement écrit et modifié.
- le règlement graphique modifié.
- les avis des PPA.
- la décision du TRIBUNAL ADMINISTRATIF d'ORLEANS.
- Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, paraphés par moi-même,
- une copie des attestations de parution dans la presse.

1 – 2 Sur le déroulement de l'enquête j'ai constaté que :

L'enquête organisée par arrêté du Maire de VERNOUILLET28 en date du 26 NOVEMBRE 2025 (**annexe 2**) s'est déroulée du SAMEDI 10 JANVIER 2026 à 9H au MARDI 10 FEVRIER 2026 à 17H, soit 32 jours consécutifs.

La Publicité de l'enquête s'est effectuée dans l'ECHO REPUBLICAIN le 15 DECEMBRE 2025 soit 28 jours avant le début de l'enquête et dans l'hebdomadaire Régional Agricole et Rural HORIZONS le 12 DECEMBRE 2025 soit 30 jours avant le début de l'enquête et une deuxième fois le 16 JANVIER 2026 dans les DEUX JOURNAUX soit dans les 8 premiers jours qui ont suivi le début de l'enquête.

L'arrêté du maire a été affiché sur le panneau d'affichage de l'entrée de la mairie le 27 NOVEMBRE 2025 ainsi que l'affiche réglementaire par avis de format A2 de couleur jaune (**annexe 3**). Cette dernière a été posée sur le lieu de la ZAC la CROIX GIBOREAU (**annexe 6**) à la même date.

D'autre part un article annonçant l'enquête s'est effectué sur le site Facebook de la commune le 16 DECEMBRE 2025 ainsi que sur le site internet et sur les panneaux numériques de la ville.

Tout le dossier était consultable à l'adresse suivante : <https://www.vernouillet28.fr/cadre-vie/urbanisme/plan-local-urbanisme> . Le dossier version papier était mis à disposition du Public en mairie. Chacun pouvait consigner ses observations sur le registre d'enquête ou sur l'adresse électronique urbanisme@vernouillet28.fr .

Le Maire a établi un certificat d'affichage en date du 10 février 2026
([annexe 8](#)).

J'ai effectué mes 3 permanences dans un bureau de la mairie de VERNOUILLET conformément à l'arrêté du Maire. Elles se sont tenues aux dates et heures prévues : le SAMEDI 10 JANVIER 2026 de 9H à 12H, le SAMEDI 24 JANVIER de 9H à 12 H et le MARDI 12 FEVRIER de 14H à 17H.

Je n'ai reçu aucune personne en présentiel.

Ma dernière permanence s'est terminée à 17H et **j'ai clos l'enquête.**

1 – 3 Sur les réponses aux observations du Public et à celles des PPA, j'ai constaté :

J'ai constaté plusieurs observations par lettre et par courriels accompagnés de plusieurs plans de la part d'une seule et même personne, M LAZAR DERBALI, 4c rue LE VERRIER 76130 MONT SAINT AIGNAN. J'ai posé des questions sur la demande de cette personne dans mon PV de synthèse, j'ai reçu les réponses du Maire le 25 FEVRIER 2026

Sur les observations des PPA, seules trois ont répondu et le Maire a répondu positivement à leurs remarques. De plus, j'ai constaté que cette modification N°6 du PLU s'inscrivait dans la continuité des documents existants (notamment la ZAC) et que les adaptations du règlement écrit et graphique n'étaient pas de nature à bouleverser l'équilibre du PLU existant (c'est en général le but d'une modification).

La communauté d'Agglo du PAYS DE DREUX était la seule concernée par la création de logements qui devait entrer dans l'objectifs du PLHi.

Quant aux habitants de VERNOUILLET, ils semblent qu'ils attendaient la mise en œuvre de l'OAP liée à la ZAC pour avoir la possibilité d'accéder à un logement soit locatif soit en accession et donc qu'ils approuvaient ce nouveau projet.

2 – ELEMENTS DE MOTIVATION DE MON AVIS

2 – 1 Intérêt du Projet de modification du PLU :

Ce projet doit remplacer le PLU dont la dernière modification date du 12 AVRIL 2023.

Ce projet de modification présente-t-il un caractère d'intérêt public ?

Incontestablement pour plusieurs raisons :

a) sur la forme :

J'ai constaté **l'excellente concertation** qui s'est déroulée depuis la prise de délibération du Conseil Municipal en date du 18 DECEMBRE 2024 indiquant les modalités de concertation et en affichant cette délibération en mairie et sur le site de la ville, et en mettant à la mise à disposition du Public, tout au long de la procédure, un dossier d'information avec une exposition en mairie et une boîte mail dédiée pour le recueil des observations. De plus ces mesures de publicité ont été mises en place sur les panneaux d'affichage numérique.

D'autre part, **une permanence publique** en date du 21 OCTOBRE 2025 avait permis de recevoir le Public.

L'organisation de l'enquête **a fait l'objet d'une très bonne préparation notamment par l'affichage de l'avis d'enquête de format A2 de couleur jaune** annonçant l'enquête, sur l'entrée de la mairie, sur les lieux de la mise en œuvre de la ZAC LA CROIX GIBOREAU (2 panneaux) ainsi que sur le site Facebook de la commune.

Le dossier présenté au Public était assez volumineux mais décomposé en sous-dossiers permettant d'être lus facilement par les personnes intéressées. Le site de la mairie ainsi que le site Facebook concernant l'enquête et le dossier étaient facilement accessibles.

Le 10 FEVRIER à 17H, à la clôture de l'enquête, j'ai reçu une seule observation concernant la demande de **M Lazar DERBALI**, propriétaire de 3 parcelles rue Lucien DUPUY à VERNOUILLET qui souhaitait que ces dernières actuellement inconstructibles, à cause d'une bande

d'inconstructibilité existante tout le long de la rue DUPUY deviennent constructibles en supprimant cette bande.

On peut s'interroger sur le **nombre très limité de remarques reçues durant cette enquête, voire presque l'absence d'observations sauf le cas particulier de la personne citée ci-dessus.**

Je peux expliquer cette absence d'implication des habitants de VERNOUILLET par le fait que :

- Le dossier d'enquête était **très bien élaboré** avec des **objectifs clairs et précis.**
- il s'agissait d'ouvrir à l'urbanisation la ZAC LA CROIX- GIBOREAU qui a déjà été créée. C'est donc la continuité du dossier existant qui a déjà fait l'objet d'une enquête publique pour la création de la ZAC. (Donc **un projet connu de tous**)
- les adaptations permettant l'évolution du volet réglementaire (écrit et graphique) dans la zone urbaine n'étaient pas de nature à provoquer **une inquiétude des habitants.**
- Les habitants de VERNOUILLET attendaient avec impatience de pouvoir **acheter ou de louer un nouveau logement** vu la pénurie de logements partout en France.

Ces constatations peuvent permettre de penser que les VERNOLITAINS ont estimé qu'ils donnaient un accord tacite à ce nouveau document d'urbanisme, que les **modifications** ou les **évolutions** proposées allaient **dans le bon sens** et notamment **dans le sens de l'amélioration de l'environnement et de l'écologie.** Ils n'avaient donc pas à émettre **d'observations** soit sur le registre papier soit par mail.

b) Sur le fond

b1 – Je considère que les **objectifs déclinés dans la convention NPNRV (ouverture, cohésion, diversification, innovation urbaine)** qui vont s'appliquer dans le Plan d'Aménagement de la ZAC LA CROIX- GIBOREAU et notamment dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront **facilement atteints.**

En effet, sur les 10ha constructibles, il y aura la création d'environ 280 à 300 logements mixant des petits collectifs, de l'intermédiaire groupé ou individuel (accession sociale et privée) et des terrains à bâtir, le tout réalisés en plusieurs phases.

La MUNICIPALITE a donc conscience de l'intérêt général en assumant ses choix.

Je dois dire qu'une **commune se doit de prévoir la construction d'un certain nombre de logements afin d'une part de pallier les difficultés inhérentes à la perte d'habitants (desserrement des ménages, décès, départ des enfants, séparation des couples), d'autre part d'offrir des logements aux jeunes dans leur parcours résidentiel ainsi qu'aux nouveaux habitants qui souhaitent s'installer sur la commune.**

On voit bien que le graphique de la démographie (page 11 de la notice complémentaire) montre une **stagnation de l'évolution de la population communale.**

L'ambition en matière de logement est totalement conforme aux différentes lois du code de l'urbanisme (SRU, ALUR, CLIMAT ET RESILIENCE, loi ZAN) ainsi qu'au plan local de l'habitat de l'AGGLO DU PAYS DE DREUX qui a fait quelques remarques sur le phasage de la création de logements et pour lesquelles le maire de VERNOUILLET **a répondu positivement.**

De plus, je constate qu'il est prévu en complément la création d'un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° (page 24 de la notice) pour créer 15 logements.

La commune s'engage dans **un effort important** qui sera bénéfique à **l'intérêt général de la population de VERNOUILLET.**

b2 –Pour apporter une cohérence à la création de ces logements,

Il s'agit de créer une nouvelle centralité urbaine au cœur du quartier de la CROIX GIBOREAU et de désenclaver le quartier existant en assurant une organisation mais aussi l'accessibilité renforcée du quartier vers son environnement.

Cette cohérence est très visible au niveau de l'axe central du futur quartier, car en plus des équipements publics existants (l'ECOLE, L'actuelle MAISON DE QUARTIER, etc...) sont prévus dans la ZAC deux équipements nouveaux : LA MAISON DES SERVICES et LE LOCAL D'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE,

ET 2ha D'ESPACES PUBLICS avec une gestion intégrée des eaux pluviales qui seront valorisées dans le cadre du projet d'agriculture urbaine. **Ce dernier prévu sur 4ha** s'inscrit dans une réflexion globale d'alimentation en circuit court tant pour les habitants que pour la cuisine centrale et une épicerie sociale.

Je constate **donc une grande cohérence dans ce projet qui lie à la fois l'écologie, le bien-être des habitants, l'aide aux plus démunis** ce qui, à

mon avis, crée une **certaine unanimité dans la population même si cette dernière ne s'est pas exprimée.**

b3 - Je reprends les termes de la notice de présentation : cette cohérence se retrouve dans la prise en compte du projet de ZAC LA CROIX-GIBOREAU qui deviendra une zone 1AUg remplaçant la zone AU permettant une **urbanisation à court terme et qui prévoit une mixité de formes urbaines et une diversité de ces formes.**

b4 – S'ajoute à ces prescriptions la création de l'OAP dans laquelle on retrouve **une ambition** environnementale (résilience urbaine et impact carbone), **une ambition** architecturale et urbanistique, **une ambition** pour l'habitat, **un urbanisme favorable** à la santé et aux mobilités actives, **une approche égalitaire** de l'urbanisme. Il suffit d'examiner le plan de l'OAP pour **visualiser la volonté de la municipalité** de prendre en compte l'ensemble des mesures environnementales définies par les lois GRENELLES 1 et 2 et la loi CLIMAT ET RESILIENCE .

Je constate aussi que le volet paysager de ce secteur a prévu le développement **d'une diagonale douce et d'un cheminement doux, ce qui ne peut que plaire aux adeptes de plus en plus nombreux** de ce mode de déplacement.

b5 – L'examen au cas-par-cas s'accompagne d'une note détaillée permettant l'auto-évaluation qui examine (comme dans une évaluation environnementale) toutes les incidences positives probables et les incidences négatives probables.

Force est de constater **que les incidences positives l'emportent sur les incidences négatives.**

b6 – Dans le cadre de la concertation des PPA (lettre du 2 octobre 2025) parmi ces dernières, **seules 3 PPA** ont répondu à cette lettre. Ce sont les mêmes que celles qui ont participé à la réunion de concertation du 10 SEPTEMBRE 2025.

J'ai donc adressé **dans mon PV de synthèse les questions soulevées par ces PPA auxquelles le Maire a répondu positivement et en détail.**

b7 – Quant au Public, une seule contribution a été émise par M DERBALI. La réponse du Maire est cohérente et logique.

Dans mon analyse du PV de synthèse je prends note de cette limite d'inconstructibilité **qui ne fait pas partie de l'objet de l'enquête** et qui ne

pourra qu'être examinée éventuellement dans le cadre d'une révision du PLU.

2 – 2 Y-a-t-il des inconvénients au Projet de modification N°6 du PLU de VERNNOUILLET ?

Il convient d'examiner si des **inconvénients au Projet de modification N°6 du PLU sont de nature à compromettre l'opportunité** de cette modification.

Dans ce dossier, bien élaboré, avec de multiples ambitions cohérentes et avec des arguments largement étayés et convaincants, il est difficile de voir des éléments qui pourraient être défavorables à la population de VERNNOUILLET et qui pourraient porter préjudice à la Ville à court terme.

La ZAC de la CROIX-GIBOREAU va certes être **imperméabilisée sur une partie de terrains agricoles mais cet inconvénient a déjà été étudié** dans le cadre de l'évaluation environnementale de la ZAC initiale.

Certes une limite d'inconstructibilité rue Lucien DUPUIS est prévue ce qui empêche certaines parcelles de cette rue, comme celle de M DERBALI, d'être constructibles mais les arguments donnés dans la réponse du maire sont explicites car si cette limite doit être supprimée ultérieurement, c'est sur toute la rue qu'il faudra la supprimer. Cela entraînerait des conséquences importantes sur les possibilités de développement de la commune et en matière de constructibilité.

D'ailleurs cette demande ne peut entrer dans le cadre de la présente modification du PLU.

Les arguments concernant l'intérêt du Projet de modification N°6 du PLU de VERNNOUILLET l'emportent sur les quelques inconvénients décrits ci-dessus.

3 – CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Considérant que **le déroulement de l'élaboration** de la modification N°6 du PLU de VERNOUILLET s'est effectué tout d'abord par une très bonne concertation (PPA et Public), qu'il a été très largement conforme à la réglementation du code de l'urbanisme avec notamment de nombreuses actions afin d'intéresser les vernolitains à l'avenir de leur cité et leur permettre de s'exprimer,
- Considérant que les personnes publiques associées ont émis **un avis favorable** au projet de modification N°6 du PLU,
- Considérant qu'au cours de cette concertation et qu'au cours de l'enquête, il n'y a eu **qu'une seule contribution** par lettre et par mail accompagnés de plans, ce qui peut s'expliquer par le fait que les habitants estimaient :
 - Qu'ils n'avaient pas à s'opposer à un projet équilibré et raisonnable,
 - Qu'une attente de la population s'était exprimée **en faveur de nouveaux logements**,
 - **Qu'ils étaient** favorables à la poursuite de la ZAC LA CROIX-GIBOREAU qui devait évoluer d'une urbanisation à long terme vers une urbanisation à court terme ainsi qu'à la création d'une OAP dans laquelle ils pouvaient constater de nombreuses ambitions qui ont pu séduire la population sans que cette dernière émette des remarques ou des observations,
- **Considérant que les actions en faveur du logement (280 à 300 logements sur une période de 4 phases 2025-2031)** déclinées en accession sociale et promotion privée et avec une grande diversité de types de logements (collectifs, intermédiaires groupés ou individuels et terrains nus) seront **un point essentiel de la modification N°6 du PLU pour l'intérêt de la Ville et de sa Population**,
- **Considérant la cohérence du Projet et des options de l'OAP**, en particulier l'ambition environnementale définie par les 3 piliers :
 - Sobriété, autonomie énergétique et bioclimatique,
 - Impact carbone, protection des ressources et gestion des risques,

- Reconquête écologique et intégration paysagère (voir le plan de principe de composition de la diagonale douce),
que la municipalité a pris en compte,

Force est de constater que les éléments indiqués ci-dessus ne **peuvent qu'être bénéfiques au bien-être des futurs habitants.**

- **Considérant que la cohérence du Projet de l'OAP** se décline par un accompagnement d'équipements publics, par des espaces publics et des espaces dédiés à l'agriculture urbaine, eux aussi très intéressants pour l'intérêt de tous les habitants de VERNOUILLET,
- **Considérant que les quelques modifications apportées au règlement écrit et graphique** sont, elles aussi en cohérence et en accord avec une amélioration de l'environnement,
- **Considérant** que seules 3 PPA ont répondu sur le Projet, que leurs avis ont été **favorables avec quelques remarques mais sur lesquels la municipalité a répondu favorablement,**

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, je peux conclure que de nombreux avantages du Projet de modification N°6 du PLU sont en faveur de ce dernier,

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE A LA MODIFICATION N°6 DU PLU DE VERNOUILLET28

J'ASSORTIS CET AVIS D'AUCUNE RESERVE NI RECOMMANDATION

Fait à Poissy, le
Le Commissaire enquêteur,



Roland REYNOUARD

DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR
VILLE DE VERNOUILLET

ENQUETE PUBLIQUE

**Portant sur le projet de modification N°6
du PLAN LOCAL D'URBANISME de VERNOUILLET
Ouverte par l'arrêté municipal du 26 novembre
2025 du Maire de VERNOUILLET**

**PARTIE C : ANNEXES AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Février 2026

Le commissaire enquêteur,



Roland REYNOUARD

ANNEXE 1 : Délibération du 05 novembre 2025

Département D'EURE ET LOIR ARRONDISSEMENT DREUX CANTON DREUX 1 MAIRIE VERNOUILLET	Accusé de réception en préfecture 678-212004041-20251105-2025-11-0440-DE Date d'envoi en préfecture : 10/11/2025 Date de réception en préfecture : 12/11/2025 REPUBLIQUE FRANÇAISE EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
OBJET : Projet de modification PLU n°6 Date de la convocation du Conseil municipal 24 octobre 2025 ----- SG-2025/11 - 08	L'an DEUX MILLE VINGT CINQ, le CINQ du mois de NOVEMBRE à DIX-NEUF HEURES QUINZE, se sont réunis dans la salle du Conseil, les membres du Conseil municipal de la Commune de Vernouillet, sous la présidence de M. Damien STEPHO, Maire, dûment convoqués le 24 octobre. La séance a été retransmise par voie électronique. Présents : M. STEPHO, Mmes VIGNY, LUCAS, M. RICHARD, Mme BENABI, M. MORIN, Mme MANSON, M. AHSANE, Mmes BOUGRARA, EMOND, MONTIGNY, M. TRAPATEAU, M. GLIZE, Mmes MERABTI, SENECHAUX, M. CHBADI, Mmes QUERITE, REPARAT, FAVRE, formant la majorité des membres en exercice. Procurations : M. MALANDAIN à Mme MANSON, M. LOUDIERE à Mme BENABI, Mme POMMIER à Mme VIGNY, M. SIADOUA à Mme FAVRE, Absent excusé : Néant. Absents (es) non excusés (es) : MM. CAN, CHAIKOUR, Mme ONAL, M. HOFFMANN, Mme BOUADLA-ABDI, MM. MEBARKI, LAMRINI, DAOUD, KOUZEL. Nombre de membres en exercice : 32 Nombre de membres présents : 19 Nombre de membres votants : 23 Mme Michèle MANSON a été élue secrétaire. Début de séance : 19 h 15 - Fin de séance : 20h40
Acte certifié exécutoire après transmission aux services préfectoraux Publication électronique et mise en ligne sur le site Internet de la collectivité	Monsieur le Maire rappelle que la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée par arrêté n°2024-047 en date du 28 novembre 2024. Les motifs d'engagement de cette procédure sont les suivants : - Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est actuellement classé en secteur AU du PLU. Au vu de l'avancement du projet et des modalités d'aménagement prévues dans le dossier de création, il y a lieu d'ouvrir la zone à l'urbanisation et de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Croix Giboreau » pour la réglementer. - Permettre l'évolution du volet réglementaire (écrit et graphique) des zones urbaines (U), dans le but de tenir compte de l'évolution des formes urbaines, nouveaux types de clôtures, et encadrer la densification urbaine, ... - Réaliser quelques ajustements mineurs entrant dans le champ d'application d'une modification du PLU. Dans le cadre de cette procédure, les personnes publiques associées (Etat, EPCI, Chambre d'agriculture, Chambre de commerce, communes voisines,) citées aux articles L.153-40 et suivants du code de l'urbanisme et qui doivent émettre un avis sur la conformité du projet, ont été sollicitées lors d'une réunion qui s'est tenue le 10 septembre 2025. Ainsi, le projet tel qu'il a été discuté avec les personnes publiques associées est joint à la présente délibération. De plus, une demande d'évaluation au cas par cas a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour étude de l'impact du projet sur l'environnement. A la suite des retours des personnes publiques associées et de la MRAE, le projet sera soumis à enquête publique puis à l'approbation du conseil municipal.

Accusé de réception en préfecture
028-212804011-20251105-2025-11-000-DE
Date de réception : 17/11/2025
Date de réception en préfecture : 17/11/2025

Le Conseil municipal,
Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Après avoir délibéré,
A l'unanimité,

ADOpte le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n°6.

Pour copie certifiée conforme,



Le secrétaire de séance,

Michèle MANSON



Le Maire,

Damien STEPHO

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication conformément aux articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative.

ANNEXE 2 : ARRETE DU MAIRE DU 26 NOVEMBRE 2025



ARRETE MUNICIPAL N° 2025-38

Arrêté prescrivant la mise à enquête publique de la modification n°6 Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la Commune de Vernouillet,

Vu le code général des Collectivités Territoriales,
Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153.36, et suivants et l'article R153 8,
Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et les articles R123-2 et suivants régissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique,
Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
Vu la délibération du 26 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du 18 décembre 2024 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone A Urbaniser (AU) du secteur « La Croix Giboreau » dans le cadre de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du 18 décembre 2025 définissant les modalités de mise en œuvre de la concertation dans la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du 05 novembre 2025 relative au projet arrêté de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'arrêté du Maire n°2012-196 en date du 15 octobre 2012 portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'arrêté du Maire n°2013-93 en date du 23 mai 2013 portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'arrêté du Maire n°2014-59 en date du 30 avril 2014 portant mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'arrêté du Maire n°2015-26 en date du 12 février 2015 portant mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération n°SG2015/05-05 en date du 1^{er} avril 2015 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'arrêté du Maire n°2016-75 en date du 2 novembre 2016 portant mise à jour n°5 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'arrêté du Maire n°2022-34 en date du 10 mai 2022 portant mise à jour n°5 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération n°SG2017/02-03 en date du 8 février 2017 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération n°SG2017/12-09 en date du 20 décembre 2017 approuvant la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération n°SG-2021/03-22 en date du 24 mars 2021 approuvant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'arrêté du Maire n°2022-78 en date du 12 août 2022 prescrivant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'arrêté du Maire n°2024-47 en date du 28 novembre 2025 prescrivant la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la consultation des Personnes Publiques Associées et du Préfet,
Vu la consultation de la Mission Régionale d'autorité environnementale,
Vu la décision de Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif d'Orléans désignant Monsieur Roland REYNOUARD en qualité de commissaire enquêteur.
Vu les pièces du dossier de la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vernouillet soumis à enquête publique,



Adressez toute correspondance à Monsieur le Maire
HÔTEL DE VILLE : Esplanade du 8 Mai 1945 - Maurice Legendre
BP 20113 — 28509 Vernouillet Cedex
Tél.: 02 37 62 85 00 — Télécopie : 02 37 62 83 30 — Site web : www.vernouillet28.fr

Accusé de réception en préfecture
028-212804041-20251204-2025-38-AR
Date de réception préfecture : 04/12/2025

1/4



ARRETE

Article 1 : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vernouillet afin de permettre l'évolution réglementaire sur les points suivants :

- Ouvrir le secteur de la Croix Giboreau à l'urbanisation en cohérence avec la création de la ZAC du même nom,
- Permettre l'évolution du volet réglementaire (écrit et graphique) des zones urbaines (U), dans le but de tenir de compte de l'évolution des formes urbaines, nouveaux types de clôtures, et encadrer la densification urbaine, ...
- Réaliser quelques ajustements mineurs entrant dans le champ d'application d'une modification du PLU.

Article 2 : Durée et siège de l'enquête

Cette enquête publique se déroulera pendant une durée de 30 jours consécutifs du samedi 10 janvier 2026 à 09h00 au mardi 10 février 2026 à 17h00.

Le siège de l'enquête publique est situé à l'adresse suivante :

Mairie de Vernouillet
Esplanade du 8 mai 1945
Place Maurice Legendre
28500 VERNUILLET

Article 3 : Organisation de l'enquête – Demandes d'informations par le public

L'autorité responsable du projet est la Commune de Vernouillet compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Toutes informations relatives à l'enquête publique et sur son dossier pourront être demandés au service urbanisme aux coordonnées suivantes :

Services techniques de Vernouillet
51 rue de Torçay
28500 Vernouillet
Tel : 02.37.62.85.00
Mail : urbanisme@vernouillet28.fr

Article 4 : Le Commissaire-enquêteur

Monsieur Roland REYNOUARD, Directeur général des services techniques de collectivité territoriale à la retraite désigné par ordonnance de Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans, assumera les fonctions de Commissaire Enquêteur titulaire.

Monsieur François CHAGOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 5 : La publicité de l'enquête publique

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune de Vernouillet.

Un avis d'enquête publique sera également affiché en mairie et en outre inséré, en caractères apparents, dans deux journaux locaux diffusés dans le département et habilités à recevoir les annonces légales, quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

Ces formalités devront être effectuées au plus tard avant le 24 décembre 2025 et justifiées par un exemplaire desdits journaux qui seront annexés au dossier avant l'ouverture de l'enquête.

Accusé de réception en préfecture
028-212804041-20251204-2025-38-AR
Date de réception préfecture : 04/12/2025
2/4



Adressez toute correspondance à Monsieur le Maire

HÔTEL DE VILLE : Esplanade du 8 Mai 1945 - Maurice Legendre

BP 20113 — 28509 Vernouillet Cedex

Tél. : 02 37 62 85 00 — Télécopie : 02 37 62 83 30 — Site web : www.vernouillet28.fr

Article 6 : Les formes et supports de l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique sera constitué des pièces suivantes :

- Les pièces du dossier tel qu'il a été notifié aux personnes publiques associées : la notice de présentation des modifications apportées et justifications, l'évaluation environnementale, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit modifié et le projet de règlement graphique modifié.
- Les avis des personnes publiques associées reçus par la Commune de Vernouillet.
- La décision n° E25000168/45 du 14/10/2025 du Tribunal administratif d'Orléans,
- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphés par le Commissaire-enquêteur.
- Une copie des avis publiés dans la presse sera intégrée au dossier soumis à enquête publique avant ouverture de l'enquête.

L'enquête publique sera réalisée sur supports physiques (dossier et registre en format papier).

Article 7 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Le public pourra communiquer ses observations, propositions et contre-propositions :

- Par écrit, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet à la mairie de Vernouillet, aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie hors jours fériés.
- Par lettre, à l'adresse suivante :
*Monsieur le Commissaire-enquêteur
Enquête publique relative à la modification n° 6 du PLU de Vernouillet
Mairie de Vernouillet
Esplanade du 8 mai 1945
Maurice Legendre
28500 VERNUILLET*
- Par voie électronique à l'adresse suivante :
urbanisme@vernouillet28.fr en précisant dans l'intitulé « Modification n° 6 du PLU de Vernouillet – A l'attention du Commissaire-enquêteur ». La taille des pièces jointes sera limitée à 3 MO.
- Lors des permanences du Commissaire-enquêteur.

Les observations et propositions du public formulées par courrier électronique et par courrier papier seront versées et consultables sur le registre papier en Mairie de Vernouillet.

Pour être recevables, les observations et propositions devront être reçues pendant la durée de l'enquête.

Article 8 : Permanences du Commissaire-enquêteur

Le Commissaire Enquêteur sera présent pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public à la mairie de Vernouillet, aux dates et heures suivantes et selon les modalités d'accueil du public en vigueur :

- Samedi 10 janvier de 09h à 12h
- Samedi 24 janvier de 09h à 12h
- Mardi 10 février de 14h à 17h.

Article 9 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le représentant de la Commune et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Commune de Vernouillet disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations dans un mémoire en réponse.



Adressez toute correspondance à Monsieur le Maire
HÔTEL DE VILLE : Esplanade du 8 Mai 1945 - Maurice Legendre
BP 20113 — 28509 Vernouillet Cedex
Tél.: 02 37 62 85 00 — Télécopie : 02 37 62 83 30 — Site web : www.vernouillet28.fr

Accusé de réception en préfecture
028-212804041-20251204-2025-38-AR
Date de réception en préfecture : 04/12/2025

3/4



Article 10 : Rapport et conclusions

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur établira son rapport avec des conclusions motivées.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressé au Maire de la Commune de Vernouillet par le Commissaire-enquêteur, de dernier disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre son rapport.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera transmise simultanément par le Commissaire-enquêteur au Président du Tribunal administratif d'Orléans.

Article 11 : Consultation par le public du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur sera tenue sans délai à disposition du public pendant un an à compte de la date de clôture de l'enquête publique.

Article 12 : Les décisions au terme de l'enquête publique

Au terme de l'enquête, et après examen du rapport du Commissaire-enquêteur et des avis déposés au dossier, le projet de modification éventuellement modifié des résultats de l'enquête sera soumis au conseil municipal pour approbation.

Amplification du présent arrêté sera adressé à :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Sous-préfet de Dreux,
- Monsieur le Président du Tribunal administratif d'Orléans,
- Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Fait à Vernouillet, le 26 novembre 2025.


Maire

Damien STEPHO

Adressez toute correspondance à Monsieur le Maire
HÔTEL DE VILLE ; Esplanade du 8 Mai 1945 - Maurice Legendre
BP 20113 — 28509 Vernouillet Cedex
Tél.: 02 37 62 85 00 — Télécopie : 02 37 62 83 30 — Site web : www.vernouillet28.fr

Accusé de réception en préfecture
028-212804041-20251204-2025-38-AR
Date de réception préfecture : 04/12/2025

4/4



ANNEXE 3 : AVIS D'ENQUETE (VOIR PHOTOS FORMAT A2 JAUNE)

COMMUNE DE VERNOUILLET

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Portant sur le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VERNOUILLET

Par arrêté n°2025-38, le Maire de VERNOUILLET a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme. Le présent arrêté sera affiché sur les lieux d'affichage habituels municipaux, notamment à la porte de la Mairie, et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de VERNOUILLET.

Cette modification vise à :

- Ouvrir le secteur de la Croix Giboreau à l'urbanisation en cohérence avec la création de la ZAC du même nom,
- Permettre l'évolution du volet réglementaire (écrit et graphique) des zones urbaines (U), dans le but de tenir compte de l'évolution des formes urbaines, nouveaux types de clôtures, et encadrer la densification urbaine, ...
- Réaliser quelques ajustements mineurs entrant dans le champ d'application d'une modification du PLU.

Cette enquête publique se déroulera à la mairie de VERNOUILLET, Esplanade du 8 mai 1945, Place Maurice Legendre, 28500 VERNOUILLET pour une durée de 30 jours.

du samedi 10 janvier 2026 à 09h00 au mardi 10 février 2026 à 17h00

Monsieur Roland REYNOUARD désigné par ordonnance de Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans assumera les fonctions de Commissaire Enquêteur titulaire. Monsieur François CHAGOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à la Mairie de VERNOUILLET sur le registre ouvert à cet effet, aux heures et jours habituels d'ouverture au public, hors jours fériés, à l'adresse suivante :

Mairie de VERNOUILLET

Esplanade du 8 mai 1945

Place Maurice Legendre

28500 VERNOUILLET

- via le site internet de la Mairie de VERNOUILLET, www.vernouillet28.fr

Le commissaire enquêteur recevra en mairie de VERNOUILLET le public les :

- Samedi 10 janvier de 09h à 12h
- Samedi 24 janvier de 09h à 12h
- Mardi 10 février de 14h à 17h.

Toutes observations pourront être formulées et transmises pendant la durée de l'enquête selon les modalités suivantes :

- Par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur « Enquête publique relative à la modification n°6 du PLU de Vernouillet » à l'adresse suivante : Mairie de Vernouillet, Esplanade du 8 mai 1945, Place Maurice Legendre, 28500 VERNOUILLET
- Par voie écrite dans le registre ou à l'orale lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur,
- Par courrier électronique à l'adresse suivante urbanisme@vernouillet28.fr (dans ce cas, noter en objet du courriel « observations modification n°6 PLU de VERNOUILLET pour commissaire enquêteur » et notez que l'enquête sera close le mardi 10 février 2026 à 17h00).

ANNEXE 4 : ATTESTATION DE PARUTION dans les journaux

:



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **CF221181, N°287013**
Nom du support : *** L'Echo Républicain 28 (Groupe Centre France)**
Département : **28**
Date de parution : **15/12/2025**
Parution : **219,73 € HT**
Justificatif numérique : **1,00 € HT**
Insertion web : **12,00 € HT**
Montant TVA : **46,55 €**
Total TTC : **279,28 €**
N° engagement : **UR250043**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 9 Décembre 2025

La Directrice Générale de Centre France Publicité

Marylène GUERARD

Commune de Vernouillet (28500)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Par arrêté n°56/2025-38 du 26 novembre 2025, le maire de Vernouillet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 6 du plan local d'urbanisme.

L'enquête se déroulera à la mairie de Vernouillet du **samedi 10 janvier à 09h00** au **mardi 10 février 2026 à 17h00**, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur Roland KETZOUAKO, désigné par le Tribunal administratif d'Orléans pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- **samedi 10 janvier 2026 de 09h à 12h,**
- **samedi 24 janvier 2026 de 09h à 12h**
- **mardi 10 février 2026 de 14h à 17h.**

Le dossier est consultable en Mairie aux horaires habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune : <https://www.vernouillet28.fr/>

Durant l'enquête, les observations peuvent être consignées sur le registre d'enquête en Mairie.

Elles peuvent aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Vernouillet Esplanade du 8 mai 1945, Place Maurice Legendre, 28500 VERNOUTILLET ou par voie électronique à l'adresse suivante :

urbanisme@vernouillet28.fr

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité. Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les supports d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale : www.actulegales.fr.

Centre France Pub. - SAS au capital de 1 449 000 € - Intra FR 94 329 337 984 - RCS Clermont-Ferrand B 329 337 984
n° Siret 329 337 984 00226 - Code APE 7312 Z





Éditions Eure et Loir/ Loir et Cher/Seine et Marne
Tél. : 02 37 88 11 20
Mail : annonces@horizons.fr

Édition Loiret / Loiret agricole et rural
Tél. : 02 37 88 11 21
Mail : annoncesloiret@horizons.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Département : 28
Journal : Horizons 28
Date de parution : 12 décembre 2025
Référence : H27229

Chartres, le 5 décembre 2025

LEGALES

Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

COMMUNE DE VERNOUILLET AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Par arrêté n°SG/2025-38 du 26 novembre 2025, le maire de Vernouillet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme. L'enquête se déroulera à la mairie de Vernouillet du samedi 10 janvier à 09h00 au mardi 10 février 2026 à 17h00 ; aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur Roland REYNOUARD, désigné par le Tribunal administratif d'Orléans pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur recevra en mairie le samedi 10 janvier 2026 de 09h à 12h, samedi 24 janvier 2026 de 09h à 12h et mardi 10 février 2026 de 14h à 17h.

Le dossier est consultable en Mairie aux horaires habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune : <https://www.vernouillet28.fr>

Durant l'enquête, les observations peuvent être consignées sur le registre d'enquête en Mairie. Elles peuvent aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Vernouillet Esplanade du 8 mai 1945, Place Maurice Legendre, 28500 VERNOUILLET ou par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@vernouillet28.fr

La directrice de publication

Agnès Laplanche

Page 1/1

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **CF221188, N°287015**
Nom du support : *** L'Echo Républicain 28 (Groupe Centre France)**
Département : **28**
Date de parution : **16/01/2026**
Parution : **219,73 € HT**
Justificatif numérique : **1,00 € HT**
Montant TVA : **44,15 €**
Total TTC : **264,88 €**
N° engagement : **UR250044**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 9 Décembre 2025

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

Commune de Vernouillet (28500)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Par arrêté n°50/2025-38 du 26 novembre 2025, le maire de Vernouillet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 6 du plan local d'urbanisme.

L'enquête se déroulera à la mairie de Vernouillet du **samedi 10 janvier à 09h00** ou **mardi 10 février 2026 à 17h00** ; aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur Roland BERNARD, désigné par le Tribunal administratif d'Orléans pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur recevra en mairie :

- samedi 10 janvier 2026 de 09h à 12h,
- samedi 24 janvier 2026 de 09h à 12h
- mardi 10 février 2026 de 14h à 17h.

Le dossier est consultable en Mairie aux horaires habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune : <https://www.vernouillet28.fr/>

Durant l'enquête, les observations peuvent être consignées sur le registre d'enquête en Mairie.

Elles peuvent aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Vernouillet Esplanade du 8 mai 1945, Place Maurice Legendre, 28500 VERNUILLET ou par voie électronique à l'adresse suivante :

urbanisme@vernouillet28.fr

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité. Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente.

Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les supports d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale :

www.actulegales.fr





Editions Eure et Loir/ Loir et Cher/Seine et Marne
Tél. : 02 37 88 11 20
Mail : annonces@horizons.fr

Edition Loiret / Loiret agricole et rural
Tél. : 02 37 88 11 21
Mail : annoncesloiret@horizons.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Département : 28
Journal : Horizons 28
Date de parution : 16 janvier 2026
Référence : H27230

Chartres, le 5 décembre 2025

LEGALES

*Cette annonce est commandée pour paraître sous réserve de conformité à son usage.
Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.*

COMMUNE DE VERNOUILLET AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Par arrêté n°SG/2025-39 du 26 novembre 2025, le maire de Vernouillet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°6 du plan local d'urbanisme. L'enquête se déroulera à la mairie de Vernouillet du samedi 10 janvier à 09h00 au mardi 10 février 2026 à 17h00 ; aux jours et heures habituels d'ouverture.

Monsieur Roland REYNOUARD, désigné par le Tribunal administratif d'Orléans pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur recevra en mairie le samedi 10 janvier 2026 de 09h à 12h, samedi 24 janvier 2026 de 09h à 12h et mardi 10 février 2026 de 14h à 17h.

Le dossier est consultable en Mairie aux horaires habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune : <https://www.vernouillet28.fr/>

Durant l'enquête, les observations peuvent être consignées sur le registre d'enquête en Mairie. Elles peuvent aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Vernouillet Esplanade du 8 mai 1945, Place Maurice Legendre, 28500 VERNOUILLET ou par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@vernouillet28.fr

La directrice de publication

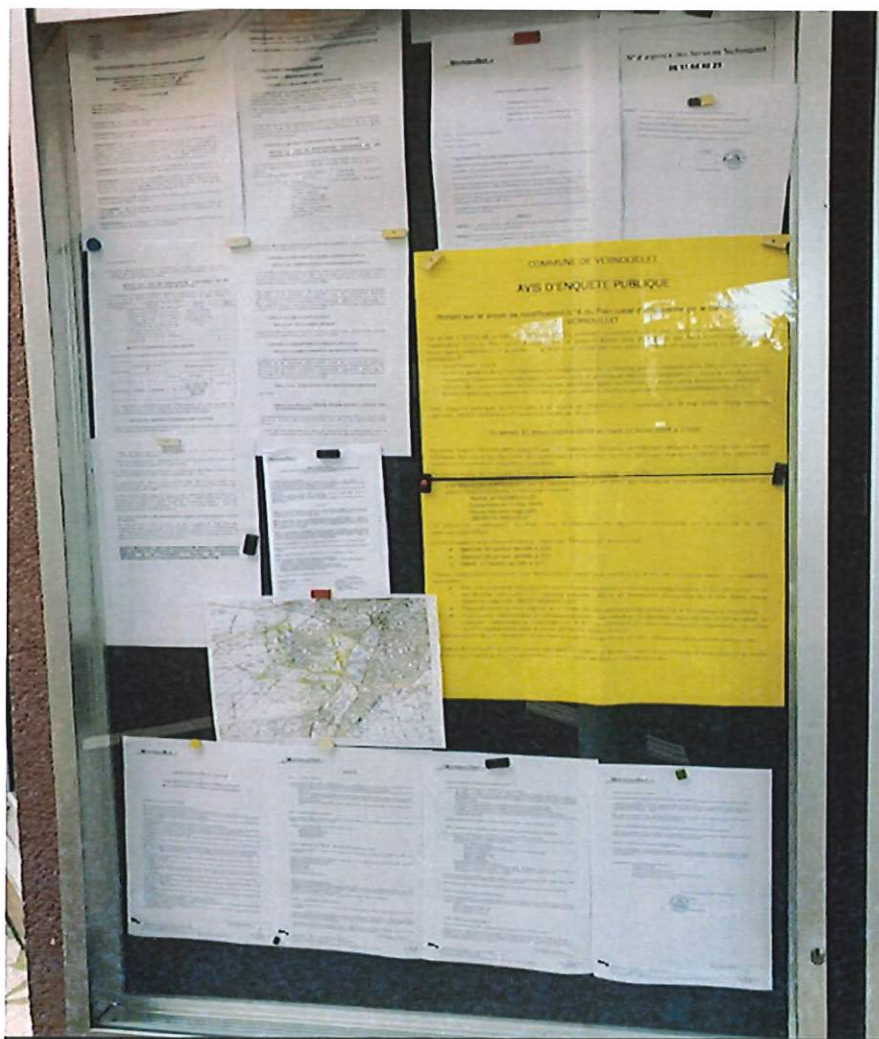
Agnès Laplanche

Page 1/1

ANNEXE 5 – AFFICHAGE ENTREE MAIRIE



ANNEXE 5 : AFFICHAGE DE L'AVIS DE FORMAT A2 JAUNE ET DE L'ARRETE



ANNEXE 6 : PHOTOS DE L'AVIS SUR LES LIEUX LA CROIX-GIBOREAU



ANNEXE 7 : LETTRE de CONSULTATION DES PPA



Service de l'Urbanisme
Nos réf. : DS/CC/ACR- 2025-070
Affaire suivie par : Anne-Claire RIVIEREAU
Tel : 0237628357/0786224358
Mail : anne-claire.rivereau@vernouillet28.fr
Objet : Saisine pour avis des personnes
publiques associées dans le cadre de la
modification n°6 PLU

Direction Départementale des
Territoires d'Eure-et-Loir
A l'attention de Monsieur Guillaume
BARRON
Place de la République
CS 80537
28019 CHARTRES CEDEX

Vernouillet
Le 02 octobre 2025

Monsieur,

Conformément aux articles L.153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, pour avis, le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vernouillet.

Cette modification porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Croix Giboreau qui s'inscrit dans le nouveau périmètre « Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPPV) » (décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023), en réponse aux objectifs envisagés pour le quartier Bâtes-Tabellionne,
- L'évolution du volet réglementaire (écrit et graphique) des zones urbaines (U), dans le but de tenir compte de l'évolution des formes urbaines, nouveaux types de clôtures, et encadrer la densification urbaine, ...
- La réalisation de quelques ajustements mineurs entrant dans le champ d'application d'une modification du PLU.

Vous trouverez en pièces jointe à ce courrier le dossier de modification n°6, composé de :

- L'arrêté du Maire n° 2024-47 en date du 28 novembre 2024, prescrivant la modification n°6 du PLU de Vernouillet,
- La délibération motivant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU,
- Le sommaire pour le dossier.

Le dossier de présentation complet a été transmis par mail à yohanan.reber@eure-et-loir.gouv.fr et priscilla.morel@eure-et-loir.gouv.fr. Il comprend les pièces suivantes, à savoir la notice explicative, le règlement écrit et graphique ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) modifié.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées.



Adressez toute correspondance à Monsieur le Maire
HOTEL DE VILLE : Esplanade du 8 Mai 1945 - Maurice Legendre
BP 20113 - 28509 Vernouillet Cedex
Tél. : 02 37 62 85 00 — Télécopie : 02 37 62 83 30 — Site web : www.vernouillet28.fr



ANNEXE 8 : CERTIFICAT D’AFFICHAGE DU MAIRE



Service de l'urbanisme
Direction des Services Techniques

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

L'arrêté de Monsieur le Maire de Vernouillet n° 2025-38 du 26 novembre 2025 concernant l'enquête publique sur la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Vernouillet a été affiché en la forme ordinaire du 16 Décembre 2025 au 10 février 2026 ainsi que l'avis d'enquête.

A Vernouillet, le 10 février 2026.



Adressez toute correspondance à Monsieur le Maire
HÔTEL DE VILLE : Esplanade du 8 Mai 1945 - Maurice Legendre
BP 20113 — 28509 Vernouillet Cedex
Tél.: 02 37 62 85 00 — Télécopie : 02 37 62 83 30 — Site web : www.vernouillet28.fr



DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR

VILLE DE VERNOUILLET

ENQUETE PUBLIQUE

**Portant sur le projet de modification N°6
du PLAN LOCAL D'URBANISME de VERNOUILLET**

**Ouverte par l'arrêté municipal du 26 novembre
2025 du Maire de VERNOUILLET**

**PARTIE D : PIECES JOINTES AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Février 2026

Le commissaire enquêteur,



Roland REYNOUARD

**DEPARTEMENT D'EURE ET LOIR
VILLE DE VERNOUILLET**

ENQUETE PUBLIQUE

**Portant sur le projet de modification N°6
Du PLAN LOCAL D'URBANISME de VERNOUILLET
Ouverte par l'arrêté municipal du 26 novembre
2025 du Maire de VERNOUILLET**

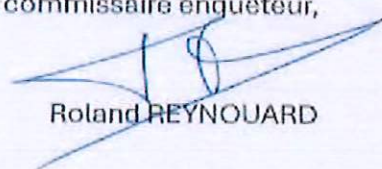
**PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES
OBSERVATIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Février 2026

Le Maire de VERNOUILLET


Damien STEPHO

Le commissaire enquêteur,


Roland REYNOUARD

1 – CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique donnant lieu à ce procès-verbal concerne la modification N°6 du PLU de la ville de VERNOUILLET (Eure et Loir) adopté par délibération du 24 OCTOBRE 2025. Elle a été conduite par Roland REYNOUARD, Commissaire Enquêteur nommé par un arrêté du TRIBUNAL ADMINISTRATIF d'ORLEANS en date du 14 OCTOBRE 2025.

Cette enquête organisée par arrêté du Maire de VERNOUILLET en date du 26 NOVEMBRE 2025 prévoyait une durée de 32 jours consécutifs du SAMEDI 10 JANVIER 2026 au MARDI 10 FEVRIER 2026 inclus.

Une concertation préalable avec les Personnes Publiques Associées (PPA) s'était déroulée le 10 SEPTEMBRE 2025. Les remarques étaient synthétisées dans le bilan de la concertation.

Le dossier avait été adressé officiellement aux PPA le 2 OCTOBRE 2025. Les objectifs de la modification portaient sur :

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la CROIX -GIBOREAU qui s'inscrivait dans le nouveau périmètre « QPPV » en réponse aux objectifs envisagés pour le quartier BATES-TABELLIONNE.
- L'évolution du volet règlementaire (écrit et graphique) des zones urbaines U, dans le but de tenir compte de l'évolution des formes urbaines, nouveaux types de clôtures et encadrer la densification urbaine...
- La réalisation de quelques ajustement mineurs entrant dans le champ d'application d'une modification du PLU.

Une concertation avec le Public s'était déroulée à partir du mois de DECEMBRE 2024 et jusqu'au mois d'octobre 2025, avec l'affichage de la délibération en mairie et sur le site de la ville et une mise à disposition d'un dossier d'information du Public et d'une boîte mail dédiée au recueil des observations. Une réunion d'information avait été organisée le 21 OCTOBRE 2025.

A l'issue de cette procédure, aucune remarque ni observation n'a été émise.

Le dossier présenté à l'enquête contenait tous les documents imposés par la réglementation du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Il était très bien élaboré, très clair et lisible par les habitants de VERNOUILLET. Il était accessible d'une part à l'accueil de la Mairie au Service Urbanisme et sur le site internet de la mairie www.vernouillet28.fr.

Les observations ou remarques pouvaient être soit émises sur le registre papier soit adressées au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie, soit par voie électronique : urbanisme@vernouillet28.fr.

Le projet de modification N°6 du PLU intégrait une étude de « cas par cas » avec une note détaillée permettant l'auto-évaluation (l'évaluation environnementale n'était pas nécessaire) qui était très élaborée et qui intégrait l'analyse d'incidences probables positives ou négatives d'une part pour l'OAP du secteur de la CROIX-GIBOREAU, d'autre part pour les modifications apportées au règlement écrit et graphique.

2 – OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

La CDPENAF a émis un avis favorable sans observation à la modification N°6 du PLU.

La CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) d'EURE ET LOIR par lettre du 24 OCTOBRE 2025 a pris en compte l'objectif principal de la mise en œuvre du Projet de ZAC de la CROIX-GIBOREAU via une OAP indiquant que le projet a vocation à répondre aux enjeux de renouvellement urbain et de désenclavement du quartier de LA TABELLIONNE et des CORVEES en proposant une programmation d'aménagement, avec qualité du cadre de vie recherchée et résilience urbaine et environnementale.

A ce titre, la CCI précisait qu'étaient prévus 280 à 300 logements et des équipements publics.

La CCI notait d'autre part que la modification avait également pour objet de classer une zone UXd (activités industrielles) en Uxa (activités économiques) afin de permettre la mutation d'un ancien site industriel en zone d'espaces d'activités économiques.

La CCI constatait que les toitures devraient être aménagées dans une optique écologique soit végétalisées soit de manière à retenir les eaux pluviales soit des installations d'énergie solaire, soit de permettre la réflexion des rayonnements solaires.

Elle estimait novatrice cette indication environnementale. Néanmoins la CCI comprenait que le choix des dispositifs retenus serait bien celui du porteur de projet et ne saurait lui être imposé.

En conséquence la CCI donnait **un avis favorable sous réserve de la remarque ci-dessus.**

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION a répondu par 3 remarques sur la note complémentaire au rapport de présentation et par 2 remarques sur l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur de

la CROIX-GIBOREAU) ce qui me conduit à questionner la municipalité sur ces remarques dans le tableau suivant :

3 – OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

AUTEURS/THEMES	QUESTIONS
AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE DREUX A – NOTE COMPLEMENTAIRE	
Partie 1 – La motivation et le contenu de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) – 2.1.4 Habitat – page 14 Il est indiqué « phase relogement avant démolition de trois immeubles pour un total de 162 logements ». Or, il s'agit de 212 logements.	Que répondez-vous à cette remarque ?
REPONSE DU MAIRE	
MON ANALYSE	
Partie 1 – La motivation et le contenu de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) – 2.1.5 La ZAC de la Croix Giboreau – page 16 Il conviendrait de préciser la durée de réalisation des logements afin d'être en lien avec le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux.	Que répondez-vous à cette observation ?
REPONSE DU MAIRE	

MON ANALYSE	
Partie 1 – La motivation et le contenu de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) – 2.4 Modifications apportées au règlement graphique– 2.4.2 Création d'un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4°– page 24 Sur l'opération rue des Frévents seulement 6 logements sont fléchés en reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux. L'opération globale est de 15 logements.	Que répondez-vous à cette remarque ?
REPONSE DU MAIRE	
MON ANALYSE	
OAP Principe d'aménagement - Page 5 Il conviendrait de préciser les dates prévisionnelles des différentes phases afin d'être en lien avec le programme local de l'habitat intercommunal 2025 2031 de l'Agglo du Pays de Dreux	Quelles réponses apportez-vous à cette demande de précision ?
REPONSE DU MAIRE	
MON ANALYSE	
OAP Ambition pour l'habitat : relance de la construction, diversité des typologies et mixité sociale – page 12 Le programme local de l'habitat intercommunal 2025-2031 de l'Agglo du Pays de Dreux a été arrêté en 2025 mais n'est pas encore approuvé. Il conviendrait de faire le lien avec les besoins en logements du nouveau document. De plus, il conviendrait de : a) Préciser que seulement 13% de l'objectif a été réalisé à l'échelle communale ; b) Exprimer une réponse aux besoins en logements réaliste au regard des capacités de la commune que (plutôt) sur « un rattrapage et une accélération de la	Que répondez-vous aux observations a), b), c).

dynamique de construction d'une offre diversifiée de logements » ; c) Attention aux logements sociaux en quartier prioritaire de la politique de la ville, seulement de manière dérogatoire	
REPONSE DU MAIRE : a) b) c)	
MON ANALYSE	
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE : « Les toitures devront être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitation d'énergie solaire, soit de permettre la réflexion des rayonnements solaires. » extrait du règlement Remarque de la CCI : « nous comprenons que le choix des dispositifs retenus sera bien celui du porteur de projet et ne saura être imposé.	Quelle réponse apportez-vous à cette observation ?
REPONSE DU MAIRE	
MON ANALYSE	

4 – OBSERVATIONS DU PUBLIC

Durant l'enquête **du 10 JANVIER 2026 au 10 FEVRIER 2026**, il n'y a eu aucune visite en présentiel, ni contribution écrite sur le registre papier.

LE 3 FEVRIER 2026, j'ai reçu un mail du Service Urbanisme de la mairie m'adressant **un courrier de M Lazar DERBALI** 4c rue le Verrier 76130 MONT SAINT AIGNAN daté **du LUNDI 2 FEVRIER** ainsi qu'une lettre RAR strictement identique au courriel du 2 février 2026.

Je retranscris intégralement ce courrier (courriel identique):

DERBALI Lazar
4c rue le Verrier
76130 Mont Saint Aignan
0618198607

Mont Saint Aignan, le 02 février 2026,

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vernouillet, je souhaite formuler les observations suivantes.

Je suis propriétaire de parcelles cadastrées section AW, parcelles n° 0164, 0166 et 0168, situées sur la commune de Vernouillet.

Ces terrains sont implantés dans un secteur déjà largement urbanisé, à proximité immédiate de constructions existantes, et bénéficient de la desserte par les réseaux publics (voirie, eau, électricité, assainissement). Leur situation et leurs caractéristiques ne présentent pas de contraintes particulières de nature à justifier une inconstructibilité durable.

En l'état actuel du règlement, l'existence d'une bande de constructibilité limite fortement, voire empêche, toute possibilité d'évolution de ces parcelles, alors même que leur environnement immédiat présente une urbanisation continue et cohérente.

Conformément aux principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent notamment favoriser une utilisation économe des espaces, la lutte contre l'étalement urbain et une densification maîtrisée des secteurs déjà urbanisés.

Dans ce cadre, le maintien d'une bande de constructibilité rigide apparaît peu cohérent au regard des caractéristiques du secteur concerné.

Par ailleurs, en application des articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut fixer des règles adaptées à la morphologie urbaine existante afin de permettre une évolution harmonieuse du tissu bâti. La suppression ou l'adaptation de la bande de constructibilité applicable à ces parcelles irait dans ce sens, sans remettre en cause l'équilibre urbain du secteur.

Au regard des objectifs poursuivis par la modification n°6 du PLU — lesquels relèvent du champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme — je sollicite que le règlement et/ou le zonage applicable aux parcelles concernées soit modifié afin de permettre leur constructibilité dans des conditions respectueuses du cadre urbain existant.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à la présente observation et de sa prise en considération dans le cadre de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Déposé le : 02.02.2026
510033007P000001
LR R1 AR

SD : 870013392908511



Mairie de Vernouillet
à l'attention du Commissaire Enquêteur
ESPLANADE 8 MAI 1945 M LEGENDRE
28500 VERNOUILLET

Du 3 FEVRIER au 9 FEVRIER 2026, il n'y a eu **aucune observation** ni sur le registre papier ni par lettre ni par courriel.

Le 10 FEVRIER 2026, date de ma dernière permanence de 14H à 17H, j'ai reçu un mail du service Urbanisme constitué de 3 documents de **M Lazar DERBALI** qui étaient complémentaires à ceux reçus le 2 FEVRIER 2026. Ces documents **contenaient un courriel et 2 documents graphiques**. **Je les retranscris** intégralement :

De : Lazar Derbali <lazar.derbali@yahoo.com>

Envoyé : mardi 10 février 2026 01:00

À : Urbanisme <urbanisme@vernouillet28.fr>

Objet : « observations modification n°6 PLU de VERNOUILLET pour commissaire enquêteur »

Par arrêté n°2025-38, Monsieur le Maire de la commune de Vernouillet a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure de modification a notamment pour objet de permettre l'évolution du volet réglementaire, tant écrit que graphique, des zones urbaines (U), afin de tenir compte de l'évolution des formes urbaines, d'encadrer la densification urbaine et de procéder à certains ajustements entrant dans le champ d'application d'une modification du PLU.

Dans ce cadre, je souhaite formuler les observations détaillées suivantes concernant les parcelles dont je suis propriétaire, cadastrées section AW n°0164, 0166 et 0168, situées **56/58 rue Lucien Dupuis, 28500 Vernouillet**.

1. Situation et caractéristiques des terrains

Les parcelles concernées sont classées en **zone UBc** au PLU et se situent **en arrière-lot**, au sein d'un secteur déjà largement urbanisé. Elles sont entourées de constructions existantes, disposent d'un accès et bénéficient de la desserte par l'ensemble des réseaux publics (voirie, eau potable, électricité, assainissement).

Leur configuration, leur superficie et leur environnement immédiat ne présentent aucune contrainte particulière d'ordre technique, environnemental ou paysager de nature à justifier une inconstructibilité durable. Elles s'insèrent pleinement dans un tissu urbain constitué et cohérent.

2. Effets de la règle actuelle de bande de constructibilité

En l'état actuel du règlement du PLU, l'application de la règle de bande de constructibilité, principalement conçue pour les parcelles en front de rue, limite fortement, voire empêche totalement, toute possibilité de construction sur ces terrains en arrière-lot.

Cette application uniforme du règlement conduit ainsi à une **inconstructibilité de fait**, sans lien réel avec la morphologie urbaine existante, la configuration des parcelles ou l'environnement bâti.

Elle crée une situation de blocage réglementaire qui ne paraît ni justifiée ni proportionnée au regard des caractéristiques du secteur concerné.

3. Incohérence avec les objectifs du Code de l'urbanisme

Conformément aux principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent notamment :

- Favoriser une utilisation économe des espaces,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Promouvoir une densification maîtrisée des secteurs déjà urbanisés.

Le maintien d'une inconstructibilité en cœur d'îlot, sur des terrains desservis et situés dans un secteur déjà bâti, apparaît en contradiction avec ces objectifs. Une telle situation contribue à figer du foncier urbanisé, sans bénéfice réel pour l'intérêt général ou la qualité urbaine du quartier.

4. Possibilité d'adaptation du règlement

Par ailleurs, les articles L.151-14 et L.151-15 du Code de l'urbanisme prévoient que le règlement du PLU peut fixer des règles adaptées à la morphologie urbaine existante afin de permettre une évolution harmonieuse du tissu bâti.

Dans ce cadre, la suppression ou, à tout le moins, l'adaptation de la règle de bande de constructibilité pour les terrains en arrière-lot constituerait une évolution cohérente et proportionnée. Une telle adaptation permettrait une constructibilité encadrée, respectueuse du cadre urbain existant, sans remettre en cause le zonage UBb ni l'équilibre du quartier.

5. Cohérence avec la modification n°6 du PLU

Les objectifs poursuivis par la modification n°6 du PLU, relevant du champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, visent précisément à faire évoluer le règlement afin de l'adapter aux formes urbaines existantes et d'encadrer une densification maîtrisée.

À ce titre, il apparaît pleinement justifié que cette procédure de modification intègre une évolution du règlement permettant de lever la situation de blocage réglementaire actuellement constatée pour les parcelles situées 56/58 rue Lucien Dupuis.

6. Demande formulée

En conséquence, je sollicite que la modification n°6 du PLU permette une adaptation du règlement applicable aux terrains en arrière-lot concernés, afin de rendre possible leur

constructibilité dans des conditions encadrées, compatibles avec la morphologie du secteur, l'environnement bâti existant et les objectifs généraux du PLU.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à la présente observation détaillée et de sa prise en considération dans le cadre de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

DERBALI Lazar

06 18 19 86 07

ci joint: plan terrain et cadastre



A la clôture de l'enquête, le 10 FEVRIER 2026 à 17H je constate une observation d'une seule personne – M Lazar DERBALI- accompagnée d'une lettre du 2 février 2026 et d'un courriel identique, et de 3 documents le 10 février 2026 dont

1 courriel et 2 plans (retranscrits intégralement ci-dessus).

Ce dernier courrier fait état de :

1 _ Situation et caractéristique des terrains

2 – Effets de la règle actuelle de bande de constructibilité

3 – Incohérence avec les objectifs du Code de l'urbanisme

4 – Possibilité d'adaptation du règlement

5 – Cohérence avec la modification n°6 du PLU

6 – Formulation de la demande de M DERBALI

QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Pouvez-vous apporter une réponse détaillée aux 6 points présentés dans le courriel ci-dessus ?

REPONSE DU MAIRE :

MON ANALYSE :

J'ajoute que Mme Anne-Claire RIVEREAU, Responsable du Service Urbanisme m'a adressé un mail le JEUDI 12 FEVRIER 2026 concernant un nouveau courriel daté du MERCREDI 11 FEVRIER 2026 de M DERBALI, lui demandant s'il était possible de m'adresser une nouvelle observation. Mme RIVEREAU a répondu que l'enquête était close depuis le MARDI 10 FEVRIER à 17H et que dans le respect de la procédure, aucune remarque ne pouvait être déposée après cette date.

J'approuve cette réponse qui est tout à fait conforme à la procédure d'enquête publique.



