

Commune de
Mignières

Eure-et-Loir

3, rue de la Chapelle - 28630 Mignières - Tél : 02 37 26 46 06

Révision Plan Local d'Urbanisme



AVIS DES SERVICES

9

- Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 11 avril 2017
- Arrêt du projet le 6 novembre 2018
- Dossier soumis à enquête publique du 12 mars au 11 avril 2019
- Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 20 juin 2019

PHASE :

Approbation



en perspective
urbanisme & aménagement

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 20 juin 2019

approuvant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune de Mignières

Le Maire,

En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : agence@enperspective-urba.com



PRÉFÈTE D'EURE-ET-LOIR

Direction Départementale des Territoires
d'Eure-et-Loir
Service Aménagement, Urbanisme et Habitat
Bureau

Chartres, le

10 JAN. 2019

Affaire suivie par : Maria CHAPDELAINE

Tél. 02 37 20 41 23

Courriel : ddt-cdpénaf@eure-et-loir.gouv.fr

Objet : Saisine CDPENAF – PLU arrêté

Monsieur le Maire,

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation, et la Forêt du 13 octobre 2014 a instauré la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Cette Commission a été mise en place au 21 août 2015 par arrêté préfectoral, et a pour but d'apporter un éclairage au Préfet sur toutes les questions relatives à la régression des surfaces naturelles, agricoles, et forestières, et sur les moyens permettant de contribuer à la préservation de ces espaces.

Par courrier du 4 décembre 2018, la CDPENAF a été sollicitée afin d'émettre un avis sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Je vous informe que votre dossier ne sera pas soumis à l'avis des membres de la commission, dans la mesure où le projet de PLU ne prévoit aucun STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) et les dispositions réglementaires des zones A et N n'appellent aucune observation de notre part. Aussi, l'avis de la CDPENAF sera réputé favorable le 4 mars 2019 (Article R.153-4 du code de l'urbanisme).

Les services de la DDT (Service Aménagement, Urbanisme et Habitat) se tiennent à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

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

Le Secrétaire de la CDPENAF,


Chef du Service
Aménagement, Urbanisme et Habitat
Jean MARTINO

Jean MARTINO

Monsieur Didier GARNIER
Maire de MIGNIÈRES
3 rue de la Chapelle
28630 MIGNIÈRES

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT

Direction du développement des territoires

Service valorisation et animation des territoires
Dossier suivi par Marie LEGRU
Tél : 02 37 88 48 09
marie.legru@eurelien.fr
N/réf : ML/AVIS6/2019



Monsieur Didier GARNIER
Maire de Mignières
5 place des Granges
28630 MIGNIERES

Chartres, le 18 FEV. 2019

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU de votre commune, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a reçu, le 28 novembre 2018, votre projet arrêté par le Conseil municipal du 6 novembre 2018, pour avis, conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

Je vous informe que ce dossier de PLU n'appelle pas d'observation notable du Conseil départemental.

Vous trouverez dans la note, ci-jointe, quelques remarques qu'il serait souhaitable de retranscrire dans ce document.

Madame Marie LEGRU, chargée de mission urbanisme et développement local au service valorisation et animation des territoires, reste à votre disposition pour tout complément d'information.

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

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

LE PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Par délégation,
Le Directeur général adjoint
aménagement et développement

Patrick CARY

REMARQUES RELATIVES AU PLU ARRETE DE MIGNIERES

L'eau potable

En page 58 du rapport de présentation, dans le paragraphe « la qualité de l'eau produite », puis en page 66, dans le paragraphe « La qualité des eaux souterraines », un volet sur les pesticides, enjeu important sur le Département, pourrait être ajouté.

En page 101 du rapport de présentation, dans le paragraphe « les risques naturels », il devrait être ajoutés :

- Les aléas liés aux cavités souterraines et aux mouvements de terrain,
- L'aléa érosion,
- Dans le volet inondation : le risque par ruissellement et coulées de boue,
- Les arrêtés et reconnaissances de catastrophes naturelles,

Concernant les risques technologiques, le chapitre devrait être complété par les engins de guerre et le transport de marchandises dangereuses.

En page 106 du rapport de présentation, le volet « Géothermie » devrait aborder tous les différents types de géothermie. Il convient ainsi de rajouter la géothermie de minime importance (la GMI), soumise à un régime déclaratif simplifié. Il est important de mentionner que la géothermie de minime importance doit suivre les prescriptions apportées par l'arrêté du 25 juin 2015. Le texte proposé précise, outre les conditions relatives à l'implantation d'une installation géothermique de minime importance, les mesures à mettre en œuvre lors de la réalisation de l'ouvrage géothermique et sa cessation d'exploitation ainsi que les modalités de surveillance et d'entretien de l'installation. Les dispositions envisagées visent à disposer d'installations géothermiques mises en œuvre selon les règles et à prendre en considération la zone d'implantation de l'ouvrage lors de leur réalisation afin de garantir la pérennité des installations et de prévenir les risques sur l'environnement, notamment vis-à-vis de la préservation de la qualité de la ressource en eau. Sur la commune de Mignières, la GMI est interdite dans les périmètres immédiats et rapprochés du captage.

En page 126 du rapport de présentation, dans le paragraphe « la prise en compte des prescriptions supra communales », il a été omis de mentionner dans le volet « Préserver la qualité de la ressource en eau » que, suite à la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA, n°2006-1772), la prise en compte des problématiques de pollutions diffuses s'est traduite par un dispositif visant la mise en place de mesures de protection sur tout ou partie de l'Aire d'Alimentation du Captage (AAC). L'article 21 de la loi prévoit de délimiter des zones où il est nécessaire d'assurer la protection quantitative et qualitative des aires d'alimentation de captages d'eau potable d'une importance particulière pour l'approvisionnement actuel et futur et d'y établir des programmes d'actions.

Suite à la Conférence environnementale de 2013, il a été demandé l'identification de 1000 ouvrages prioritaires pour doubler l'effort de prévention mis en œuvre depuis le Grenelle de l'environnement. Cette liste inclut les 500 ouvrages Grenelle et 500 nouveaux ouvrages qui sont inscrits dans les SDAGE (2016-2021) dont le captage de Mignières.

En page 160 du rapport de présentation, le volet « Indicateurs de suivi » pourrait faire référence à certains des indicateurs qui seront retenus dans le cadre de la démarche AAC pour l'enjeu ressource et qualité de l'eau.

En page 6 du PADD, dans le volet « Prendre en considération la qualité environnementale de la commune », il pourrait être intégré l'objectif de maintenir la bonne qualité de l'eau potable, notamment à travers la recherche d'une cohabitation renforcée entre les activités économiques et les ressources naturelles.

Cet engagement irait dans le sens des enjeux du SDAGE et des SAGE. Il intégrerait également la démarche AAC.

Dans la liste des servitudes, l'arrêté de DUP du captage de SPOIR n'a pas été inséré. Chaque captage fait l'objet d'un arrêté de DUP propre qui intègre les prescriptions formulées par un hydrogéologue agréé selon le contexte hydrogéologique (Cf. Annexe)

De plus, le tracé des périmètres reporté sur le plan des servitudes est à rectifier.

Réglementation sur l'entretien des espaces publics

Depuis le 1^{er} janvier 2017, et conformément à la loi Labbé du 6 février 2014 complétée par la loi de transition énergétique pour la croissance verte d'août 2015, il est interdit, pour les collectivités, d'utiliser ou de faire utiliser des produits phytosanitaires de synthèse sur les espaces verts, forêts ou promenades accessibles ou ouverts au public et relevant de leur domaine public ou privé, ainsi que sur les voiries (en dehors des exceptions prévues par la loi).

L'usage de ces mêmes produits est également interdit pour les particuliers depuis le 1^{er} janvier 2019.

Ces mesures s'inscrivent dans les prescriptions du Plan Ecophyto (version 2 de 2015) qui a pour objectif de réduire de 50% l'utilisation des produits phytosanitaires sur le territoire français à l'horizon 2025, avec une trajectoire en deux temps : réduction de 25% pour 2020, puis 50% pour 2025.

LE PRESIDENT

N/Réf. : ET/MR/LG

Objet : Avis sur projet arrêté de PLU

Dossier suivi par Martine RIOU

Mairie de Mignières
Monsieur Didier GARNIER
5, place des Granges
28630 MIGNIERES

Chartres, le 06 février 2019

Monsieur le Maire,

La Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir a bien reçu, pour avis, votre projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et vous en remercie.

La Chambre d'agriculture n'a plus de remarques majeures à formuler concernant l'économie générale de votre projet de document d'urbanisme ainsi que sur la consommation de l'espace agricole. Aussi, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable à ce dossier.

Néanmoins, nous proposons de modifier le règlement de la zone Agricole (article A1) afin d'en faciliter la lecture :

Ainsi, il conviendra d'ajouter après la mention « sont interdits » :

- Les constructions liées aux activités de service et accueil clientèle non liées à une exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique non liées à une exploitation agricole ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public non liés à une exploitation agricole.



Nous vous rappelons que nous souhaitons recevoir un dossier approuvé (version CD et papier) en fin de procédure.

Vous souhaitant bonne réception de notre avis, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Éric THIROUIN

Siège Social

10 rue Dieudonné Costes
CS 10399

28008 CHARTRES Cedex

Tél : 02 37 24 45 45

Fax : 02 37 24 45 90

Email : accueil@eure-et-loir.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 182 800 037 00018

APE 9411Z

www.eure-et-loir.chambagri.fr

Le Président

MAIRIE DE MIGNIERES
MONSIEUR DIDIER GARNIER
MAIRE
5 PLACE DES GRANGES
28630 MIGNIERES

Réf : MG/FHR/FMA/PMI
DED – 079/2019

Dossier suivi par :
Pierre-Marie ISIDORE
Tél : 02 37 84 28 50
pmisidore@cci28.fr

Chartres, le 4 avril 2019

Membre référent :
Daniel GERMAIN

Objet : Révision du plan local d'urbanisme de la commune de Mignières.

Monsieur le Maire,

Vous nous notifiez pour avis le projet de révision du PLU de Mignières, ce dont nous vous remercions.

Le président de notre commission spécialisée a procédé à un examen attentif de ce dossier, et nous tenons à vous faire part de quelques remarques.

Dans le règlement, p. 16, au chapitre de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, il importe de prévoir la possibilité d'installer des panneaux solaires en toiture, et de vérandas dans le prolongement de l'existant.

En ce qui concerne les clôtures, et de façon générale, quelle que soient les zones, il est important dans le cas des clôtures pleines (murs et murs bahut) de prévoir en partie basse des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales, ainsi que, lorsque cela est nécessaire, des passages pour la petite faune.

Page 18, au chapitre du stationnement, nous préconisons de prévoir pour l'habitation 2 places de stationnement par logement et 1 par logement social.

En ce qui concerne les voiries publiques, il est nécessaire pour les voies en impasse de prévoir des aires de retournement suffisantes pour les poids lourds, les véhicules de secours, les camions de déménagement, les véhicules de ramassage des ordures.

Page 19, il est indiqué que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur s'il existe. Nous rappelons sur ce sujet la nécessité de ne pas opposer d'obstacle à l'écoulement des eaux pluviales (cf. supra).

Dans la zone urbaine d'activités (Ux) il nous semble qu'un logement de fonction (gardien) devrait être autorisé, ce qui n'est pas le cas dans la rédaction actuelle.

Page 44, pour l'hébergement hôtelier, afin de tenir compte de l'affluence du soir avec occupation simultanée des chambres, nous préconisons de retenir le ratio de une place par 10 m² de salle.

.../...

Page 44, il importe de revoir la formulation de l'article relatif au stationnement qui prévoit des dispositions applicables aux logements alors que ceux-ci sont interdits en Ux.

Il est important de prévoir les activités de services (médecin, kinésithérapeute, etc.) dans la zone à urbaniser à dominante habitat (AU).

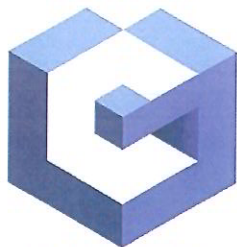
La définition de règles relatives au stationnement en zone à urbaniser à dominante activités (1AUX) semble prématurée. Il importe par contre de prévoir un traitement agricole ou paysager du secteur.

Nous avons l'honneur de vous informer que, dans la limite de ces remarques, la CCI Eure-et-Loir émet un avis favorable à la révision du PLU de Mignières.

Nous vous remercions de bien vouloir nous indiquer quelles suites seront données à nos remarques.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

 Michel GUERTON
5 bis avenue Marcel Proust
CS 80062
28008 Chartres Cedex
N° Siret 18280001100104



CHARTRES
MÉTROPOLE

Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat
Affaire suivie par Julien VINCENT
Tél. : 02.37.91.35.29
Courriel : julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr

Le Président

A

Monsieur Didier GARNIER
Maire de Mignières
Mairie de Mignières
5, place des granges
28630 MIGNIERES



Chartres, le 29 JAN. 2019

Objet : Avis sur le projet de PLU de Mignières

N/REF. : JV/ n° 2019/17

P. J. : Rapport de la commission de compatibilité 21 janvier 2019

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Mignières, arrêté par votre conseil municipal le 06 novembre 2018.

Après analyse par mes services, la commission de compatibilité SCoT de Chartres métropole, réunie en séance du 21 janvier 2019, a émis un **avis favorable** sur votre projet de révision de PLU.

Aussi, je vous invite à prendre connaissance du rapport ci-joint, contenant l'analyse et les observations effectuées par la commission.

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

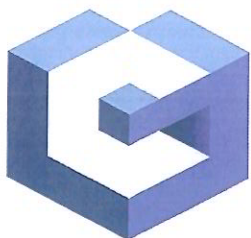
Pour le Président et par délégation,

Le Vice-président délégué à l'aménagement du territoire.

Daniel GUERME



BJ



**CHARTRES
MÉTROPOLE**

**AVIS SUR LA COMPATIBILITE
AVEC LE SCOT DE L'AGGLOMERATION
CHARTRAINE**

-

Révision du PLU de Mignières

Prescription le : 11 avril 2017

Projet arrêté le : 06 novembre 2018

Date de réception du dossier le : 28 novembre 2018

Intégrée au SCOT de l'agglomération chartreuse depuis son approbation en 2006, la commune de Mignières a intégré Chartres métropole au 1^{er} janvier 2013 suite à la fusion avec la communauté de communes du Bois Gueslin.

La commune de Mignières est couverte par un PLU depuis 2012 et l'instruction des autorisations d'urbanisme est assurée par les services de Chartres métropole.

Depuis les années 2000, la commune a entrepris un programme ambitieux sur la base d'une opération « cœur de village » permettant le renouvellement des équipements publics (mairie, école, salle polyvalente) et un développement commercial de proximité alors absent.

De plus, la présence de la zone d'activités du Bois Gueslin, identifiée dans le SCOT au titre de pôle économique préférentiel, assure au territoire communal une vitalité et attractivité économique certaine. Chartres métropole a récemment conforté la place de cette zone d'activité dans la stratégie intercommunale en matière de développement économique.

Enfin, la commune de Mignières présente la particularité d'accueillir un nombre important d'équipements scolaires : école primaire, collège et lycée allant jusqu'à des filières d'enseignement supérieur post BAC. Cette offre d'enseignement, exceptionnelle pour une commune située en dehors du pôle urbain, renforce l'attractivité et le développement de son territoire.

L'évolution démographique :

La commune de Mignières a connu une forte croissance démographique ces dernières années passant de 695 habitants en 2006 à 997 habitants aujourd'hui, soit une augmentation de 43 % durant cette période. Cette forte croissance correspond notamment aux différentes opérations d'aménagement réalisées ces 10 dernières années : les Vergers (1 et 2), les Aubépines, Cœur de village.

Le nombre de personnes par ménage est à 2,8 ce qui, comparé à la moyenne de 2,2 à l'échelle de Chartres métropole, indique une majorité de familles avec enfants et un faible vieillissement de la population à court et moyen terme.

La commune souhaite poursuivre son dynamisme démographique avec une progression annuelle de 1,59 %/an. Ce taux permettrait à la commune d'accueillir 170 habitants supplémentaires et d'atteindre les 1167 habitants environ à l'horizon 2030.

BT

Cet objectif indique une certaine stabilisation de la croissance démographique à un niveau haut pour garantir le développement de la commune.

La consommation foncière du projet de PLU :

Le PLU précédent visait à conforter la densification du bourg notamment à travers l'opération « cœur de village » et l'urbanisation des dernières opportunités foncières dans l'enveloppe urbaine.

Le projet de PLU révisé continue cet effort de densification notamment en identifiant les potentiels d'urbanisation. Ainsi, la commune estime à 28 le nombre de logements réalisables dans les espaces en creux. A cela il faut ajouter les 11 logements du Clos des Ouches, situés en plein cœur du bourg mais classés comme zone à urbaniser. Au total, le dossier affiche un potentiel de 61 logements réalisables à l'échelle du PLU.

Les zones à urbaniser et à vocation résidentielle représentent une consommation de 2,5 hectares d'espace agricole. Compte tenu de leur situation dans l'épaisseur du bourg, ces zones s'intègrent très bien dans l'enveloppe urbaine et se situent à proximité des équipements et commerce renforçant la centralité du cœur de village.

On peut noter que la forte attractivité de la commune évite la vacance ; celle-ci étant estimée à 3,7 %. De même, le nombre important de personnes par ménage ne permet pas d'afficher le nombre de logements nécessaire pour pallier le point mort démographique.

Le projet de zonage du PLU est relativement économe en matière de consommation du foncier agricole et naturel et dans l'esprit des orientations du SCOT de Chartres métropole ; il permet de garantir à la commune un développement spatial progressif et équilibré qui conforte l'aspect compact du bourg.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

La commune a débattu du PADD en séance du 29 mai 2018 mettant en avant 6 axes de développement :

- Axe 1 : Maîtriser le développement
- Axe 2 : Prendre en considération la qualité environnementale de la commune
- Axe 3 : Poursuivre une politique d'aménagement respectueuse du cadre de vie
- Axe 4 : Asseoir les conditions nécessaires au développement économique et communautaire
- Axe 5 : Conforter et améliorer la mobilité
- Axe 6 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Chaque axe est décliné en objectifs argumentés et deux cartes de synthèse permettent de spatialiser le projet communal. Ce dernier s'inscrit dans la continuité du PLU approuvé en 2012 et demeure compatible avec les orientations du SCOT de Chartres métropole.

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, les objectifs de limitation de la consommation foncière pour les dix prochaines années sont chiffrés et montrent une gestion maîtrisée de l'espace agricole. Les projets d'ouverture à l'urbanisation assoient le rôle central du cœur de village

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le dossier comporte une seule OAP correspondant au secteur de la rue du Château d'eau à l'ouest du bourg. Cette zone classée AU d'environ 1,5 hectare est susceptible d'accueillir d'environ 20 logements. Elle s'inscrit dans la continuité des objectifs de densification du bourg amorcés dès le PLU de 2012.

BJ

Cet objectif indique une certaine stabilisation de la croissance démographique à un niveau haut pour garantir le développement de la commune.

La consommation foncière du projet de PLU :

Le PLU précédent visait à conforter la densification du bourg notamment à travers l'opération « cœur de village » et l'urbanisation des dernières opportunités foncières dans l'enveloppe urbaine.

Le projet de PLU révisé continue cet effort de densification notamment en identifiant les potentiels d'urbanisation. Ainsi, la commune estime à 28 le nombre de logements réalisables dans les espaces en creux. A cela il faut ajouter les 11 logements du Clos des Ouches, situés en plein cœur du bourg mais classés comme zone à urbaniser. Au total, le dossier affiche un potentiel de 61 logements réalisables à l'échelle du PLU.

Les zones à urbaniser et à vocation résidentielle représentent une consommation de 2,5 hectares d'espace agricole. Compte tenu de leur situation dans l'épaisseur du bourg, ces zones s'intègrent très bien dans l'enveloppe urbaine et se situent à proximité des équipements et commerce renforçant la centralité du cœur de village.

On peut noter que la forte attractivité de la commune évite la vacance ; celle-ci étant estimée à 3,7 %. De même, le nombre important de personnes par ménage ne permet pas d'afficher le nombre de logements nécessaire pour pallier le point mort démographique.

Le projet de zonage du PLU est relativement économe en matière de consommation du foncier agricole et naturel et dans l'esprit des orientations du SCOT de Chartres métropole ; il permet de garantir à la commune un développement spatial progressif et équilibré qui conforte l'aspect compact du bourg.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

La commune a débattu du PADD en séance du 29 mai 2018 mettant en avant 6 axes de développement :

- Axe 1 : Maîtriser le développement
- Axe 2 : Prendre en considération la qualité environnementale de la commune
- Axe 3 : Poursuivre une politique d'aménagement respectueuse du cadre de vie
- Axe 4 : Asseoir les conditions nécessaires au développement économique et communautaire
- Axe 5 : Conforter et améliorer la mobilité
- Axe 6 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Chaque axe est décliné en objectifs argumentés et deux cartes de synthèse permettent de spatialiser le projet communal. Ce dernier s'inscrit dans la continuité du PLU approuvé en 2012 et demeure compatible avec les orientations du SCOT de Chartres métropole.

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, les objectifs de limitation de la consommation foncière pour les dix prochaines années sont chiffrés et montrent une gestion maîtrisée de l'espace agricole. Les projets d'ouverture à l'urbanisation assoient le rôle central du cœur de village

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le dossier comporte une seule OAP correspondant au secteur de la rue du Château d'eau à l'ouest du bourg. Cette zone classée AU d'environ 1,5 hectare est susceptible d'accueillir d'environ 20 logements. Elle s'inscrit dans la continuité des objectifs de densification du bourg amorcés dès le PLU de 2012.

BT

Conclusion :

De manière globale, le projet de PLU révisé de la commune de Mignières est compatible avec les orientations générales du SCOT en vigueur. Le taux de croissance démographique et les objectifs de consommation d'espaces agricoles sont compatibles avec le SCOT de Chartres métropole.

Compte tenu des éléments analysés, la commission de compatibilité SCOT de Chartres métropole émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de révision du PLU de Mignières.

BJ