

Commune de Mignières
Département d'Eure-et-Loir

Enquête publique
du 12 mars au 11 avril 2019

Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Mignières

Rapport et Conclusions motivées

Commissaire enquêteur : Bertrand Jallu

1^{ère} partie : Le Rapport

A – Généralités

- 1 – Préambule
- 2 – Objet de l'enquête
- 3 – Cadre juridique
- 4 – Nature et caractéristique du projet
- 5 – Composition du dossier
- 6 – Avis de l'Autorité Environnementale
- 7 – Avis des services consultés
- 8 – Processus de concertation avec le public

B – Organisation et déroulement de l'enquête

- 1 – Désignation du commissaire enquêteur
- 2 – Modalités de l'enquête
- 3 – Information effective du public
- 4 – Incidents relevés au cours de l'enquête
- 5 – Climat et déroulement de l'enquête
- 6 – Clôture de l'enquête et modalités de transfert du registre d'enquête
- 7 – Relation comptable des déclarations
- 8 – Communication des observations au responsable du projet
(Procès-verbal de synthèse)
- 9 – Observations du responsable du projet

C – Analyse des déclarations ou observations recueillies Réponses apportées

2^{ème} partie : Les Conclusions motivées (sur document séparé)

A – Les points relevés et les considérations du commissaire enquêteur

- A-1 Les modalités**
- A-2 La participation**
- A-3 Les thèmes**

B – Les conclusions

3^{ème} partie : Les Annexes

Rapport

A – Généralités

1 – Préambule

Mignières est située au centre du département d'Eure-et-Loir, à 12km au sud de Chartres. C'est une commune de 1 304 hectares, son altitude varie de 136 à 168 mètres. Sa population est estimée à 997 habitants au 1^{er} janvier 2018. La densité de la population est 76 habitants/km².

Administrativement, la commune appartient au canton de Chartres 2 et à l'arrondissement de Chartres. Le canton regroupe quinze communes. Sa population s'élève à 27 595 habitants. L'arrondissement regroupe 207 869 habitants, soit 47,9% de la population de l'Eure-et-Loir. Cette division regroupe 151 des 375 communes du département.

Le département d'Eure-et-Loir accueille 433 762 habitants, la densité de sa population est 92 habitants/km². Il est découpé en quatre arrondissements, soit 15 cantons.

Trois régions naturelles définissent le département : la Beauce dans laquelle se situe Mignières, le Thymerais-Drouais au nord et le Perche à l'ouest.

Le département d'Eure-et-Loir se trouve sur la région Centre-Val de Loire. La population de la région représente 2 563 586 habitants. La densité est 65 habitants/km². Historiquement, la région regroupe trois provinces : l'Orléanais (Loiret, Eure-et-Loir, Loir et Cher), le Berry (Cher et Indre) et la Touraine (Indre-et-Loire).

Mignières est membre de la communauté d'agglomération Chartres Métropole. Le périmètre s'étend depuis le 1^{er} janvier 2018 à 66 communes, et compte 136 217 habitants. Le territoire est passé de 7 communes urbaines en 2010 à une zone urbaine, péri-urbaine et rurale suite à différentes fusions d'intercommunalités et demandes d'adhésion de nouvelles communes.

Le plan d'occupation des sols de Mignières a été approuvé le 14 mai 1982, modifié le 17 mars 1994, révisé le 13 mars 1997, modifié ensuite le 12 septembre 2002, le 20 novembre 2007 et le 4 mars 2008. Le plan local d'urbanisme de la commune a été approuvé le 5 juin 2012, et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 6 février 2014. Par délibération du 11 avril 2017, le conseil municipal a décidé la révision du plan local d'urbanisme (PLU). Cette décision est conforme à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Cette démarche conduit à la présente enquête publique.

2 – Objet de l'enquête

Une enquête publique a pour objectif d'assurer l'information et la participation du public, le recueil des observations et des remarques. Après examen, le commissaire enquêteur émet un rapport accompagné des conclusions où il formule un avis motivé sur la globalité du dossier.

L'enquête porte sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Mignières.

Les objectifs de la municipalité sont :

- Maîtriser le développement en termes d'accueil de population.
- Renforcer le tissu économique à l'échelle locale.
- Affirmer la politique de développement des équipements publics et pérenniser les mesures d'amélioration de l'espace public.
- Assurer la mobilité au sein du territoire dans un contexte sécurisé.
- Garantir la qualité environnementale pour un développement durable de la commune.

3 – Cadre juridique

L'enquête se déroule dans le cadre :

- du code de l'urbanisme.
- du code de l'environnement.

Cette procédure permettra d'assurer la mise en compatibilité du document avec les évolutions réglementaires et législatives récentes (notamment la loi ALUR du 24 mars 2014).

4 – Nature et caractéristique du projet

L'extrait des délibérations du conseil municipal, séance du 6 novembre 2018, reprend les principales étapes :

- Les raisons qui ont conduit à engager la révision du PLU (objectifs ci-dessus).
- Débat au sein du conseil municipal du 30 janvier 2018 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Deux réunions avec les personnes publiques associées le 20 septembre 2017 et le 30 mai 2018.
- Une réunion publique le 23 octobre 2018 pour la présentation du projet global.
- La révision du PLU de Mignières n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Après avoir notifié pour avis le projet de révision du PLU aux personnes publiques associées et aux personnes consultées le 23 novembre 2018, la demande de réalisation de l'enquête publique a été transmise au Tribunal Administratif d'Orléans le 18 décembre 2018.

Le public pourra à cette occasion faire part de ses observations concernant le dossier d'enquête.

5 – Composition du dossier

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est composé des pièces suivantes :

- Le dossier papier et numérique consultable sur le site www.ville-mignieres.fr comprend :
 - Délibérations et arrêtés (8 pages).
 - Rapport de présentation (166 pages).
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (15 pages).
 - Orientations d'Aménagements et de Programmation (6 pages).
 - Règlement (76 pages).
 - Liste des emplacements réservés (3 pages).
 - Plans de zonage (4 pages).
 - Servitudes d'utilité publique (74 pages).
 - Liste et fiches des contraintes (29 pages).
 - Annexes sanitaires (96 pages).
- L'arrêté d'enquête publique.
- L'avis d'enquête.
- La copie des annonces légales.
- Bilan et synthèse des réunions publiques.
- Le compte rendu des réunions avec les personnes publiques associées.
- L'avis de l'autorité environnementale.
- La liste des notifications adressées aux personnes publiques associées et leur réponse.

Contenu du dossier PLU : principales informations :

1 - Délibérations et arrêtés :

- Par délibération en séance du 11 avril 2017, le conseil municipal de Mignières décide de prescrire la révision du PLU.

Suite à cette délibération :

- Le conseil départemental confirme le 9 mai 2017 l'attribution d'une subvention. Elle est accordée dans le cadre du fonds départemental d'investissement (FDI) pour la révision plan local d'urbanisme.
- Le 6 novembre 2018, le conseil municipal considère favorable le bilan de concertation et arrête le projet de PLU pour le soumettre pour avis aux personnes publiques associées et aux personnes consultées.

2- Rapport de présentation :

Le contexte intercommunal :

2-1 Les acteurs locaux :

La communauté d'agglomération Chartres Métropole exerce les niveaux de compétence suivants :

- **Obligatoires** : développement économique, aménagement de l'espace communautaire, équilibre de l'habitat, politique de la ville, incendie.
- **Optionnelles** : assainissement, réseaux, environnement, construction, action sociale, action touristique.
- **Facultatives** : aménagements, plan vert, entretien de l'Eure avec affluents et vallées, participation aux dépenses de l'hôpital du Coudray, nouvelles technologies de l'information et de la communication, complexe aquatique et patinoire, entretien des chemins ruraux, transport des élèves, livraison des repas, gestion des défibrillateurs.

Le Syndicat Mixte Ouvert Eure-et-Loir Numérique gère les réseaux et services locaux de communications électroniques à l'attention de tous les euréliens.

Le syndicat intercommunal d'assainissement de la région de Fresnay-le-Comte a été créé en 1963, il regroupe 10 communes et est compétent en matière hydraulique.

Le syndicat intercommunal de travaux hydrauliques des bassins versants de l'Houdouenne et de la Roguenette a été créé en 1985, il regroupe 12 communes et est compétent pour l'hydraulique.

Le SYNELVA Collectivité intervient depuis 2017 sur le périmètre de Chartres Métropole et de la communauté de communes Entre Beauce et Perche dans les domaines de l'électricité, du gaz et de l'éclairage public.

2-2 Les plans et programmes de normes supérieures

Le PLU de la commune de Mignières se doit d'être compatible avec les plans et programmes de normes supérieures suivants :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'agglomération de Chartres a son périmètre parfaitement identique à la grande agglomération qui comprend 66 communes. Le pôle urbain composé de 9 communes accueille trois habitants sur quatre. La commune de Mignières est située dans le périmètre du SCoT.

Le Plan local de l'habitat (PLH) de l'agglomération Chartraine définit pour 6 ans les objectifs en matière de logements. Le PLH de Chartres 2008-2013 sur un périmètre de 47 communes reste effectif en attendant le nouveau PLH en cours d'élaboration sur le nouveau périmètre de l'agglo.

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération de Chartres a été approuvé le 10 février 2014.

Les réflexions portent sur l'amélioration des déplacements, des réseaux routiers et de mobilité.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de Seine Normandie a été adopté le 1^{er} décembre 2015. Il comprend 8 400 communes sur 28 départements. La commune de Mignières est couverte par le SDAGE Seine Normandie, et est concernée par les dispositions suivantes :

- Préserver les zones humides.
- Maîtriser les rejets par temps de pluie.
- Protéger les captages d'eau.

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés a été approuvé le 11 juin 2013. La commune de Mignières est couverte par ce SAGE. Les enjeux sont la gestion de la ressource en eau en quantité et qualité, la préservation des milieux naturels, la prévention des risques d'inondation.

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Loir est en vigueur depuis le 25 septembre 2015, il doit être pris en compte par la commune.

2-3 Le diagnostic démographique et socio-économique :

- La population :

La population de la commune de Mignières est passée de 373 habitants en 1968 à 997 habitants en 2015. Après une période stable, la population a progressé sur la période 1975-1982 pour atteindre 695 habitants grâce à deux lotissements. Au cours des dernières années, le taux de croissance annuel est à nouveau soutenu : 4,1% entre 2010 et 2015. Le solde migratoire est positif, suite à l'accueil d'une nouvelle population avec enfants. La taille des ménages en 2015 est 2,8 à Mignières pour 2,3 en Eure-et-Loir.

- Le logement :

En 2015, la commune de Mignières compte 372 logements. Les maisons individuelles représentent 91,5% des logements. Les propriétaires de leur résidence principale représentent 84,2%, ils étaient 91% en 2010. Les résidences principales sont de grande taille, 91% sont constitués de 4 pièces ou plus. 50% des ménages habitent le même logement depuis plus de 10 ans.

- Le développement foncier :

Le rythme de construction a connu des périodes de forte croissance démographique : entre 1977 et 1981 avec deux lotissements de 13 et 33 lots, puis de 1991 à 2012, la croissance a représenté 34%.

- L'emploi :

La population active en 2013 représente 641 actifs. 11% de cet effectif exerce sur la commune. 74% des actifs ont recours à la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Il est à noter qu'avec une faible desserte en transport en commun, ce mode de déplacement domicile-travail est utilisé par 2,2% des actifs.

- **L'agriculture :**

La commune de Mignières appartient à la région naturelle de la Beauce. La surface agricole représente 1 235 hectares, soit 94% du territoire. En 2010, on compte 12 exploitations agricoles, ce chiffre est stable depuis 1988. 5 exploitations ont leur siège sur la commune. La moyenne d'âge des exploitants est relativement jeune : 41 ans, la pérennité des exploitations ne semble pas compromise pour les 10 ans à venir. Les principales productions sont les céréales et les oléo-protéagineux.

- **L'activité artisanale et industrielle :**

La commune recense 49 établissements :

- 21 dans l'industrie et la construction.
- 7 dans le commerce, le transport, l'hébergement et la restauration.
- 21 dans les services aux entreprises et aux particuliers.

- **Les équipements :**

La commune possède de nombreux équipements d'ordres administratif (mairie), religieux (église et cimetière), culturel et socio-culturel (bibliothèque, salle polyvalente), récréatif et loisirs (aires de jeux, terrain de sport).

L'école maternelle et élémentaire accueille 90 élèves. L'enseignement privé secondaire est dispensé au collège Saint Jacques de Compostelle depuis 2011. Le Lycée Agricole Privé Efragrir Franz Stock propose des formations de la 4^{ème} à la terminale ainsi qu'un BTSA.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le Lycée Agricole Privé Efragrir Franz Stock m'a été présenté par Monsieur Dagonneau, premier adjoint, le jour de la visite sur le terrain, le jeudi 28 février 2019. Il ne figure pas dans le rapport de présentation.

Réponse de la commune :

Les compléments et corrections nécessaires seront apportés.

- **Réseaux et déplacements :**

Le réseau routier permet l'accès à l'autoroute A11 et à la RD 10. Mignières est située à 3 km de l'échangeur de Thivars. La commune se situe ainsi à 1h de Paris ou du Mans, à 15 mn de Chartres et 30 mn de Châteaudun.

La commune est desservie par le réseau Filibus pour les accès à Chartres, aux collèges et lycées de Luisant. Ce dispositif est complété par la ligne 3 du réseau Rémi Centre-Val de Loire pour les accès vers Chartres et Tours.

La commune est également traversée par des itinéraires cyclables et piétons.

Avec l'usage de la voiture sur la commune de Mignières, l'offre publique de stationnement se compose au total de 285 places.

- **L'eau potable :**

L'alimentation en eau potable est assurée par un forage situé au lieu-dit « Spoir ». la production est amplement suffisante pour la commune et les communes voisines. En 2007, la commune a consommé 200m³ par jour, le forage dispose d'une capacité de pompage de 1 800 m³ d'eau par jour.

Sur le plan bactériologique, l'eau est de très bonne qualité et ne présente aucun germe ou bactérie. Sur le plan chimique, le dernier relevé effectué par l'Agence Régionale de la Santé fait apparaître une teneur limite en nitrate de 49,5mg/L pour une norme de 50 mg/L.

- **L'assainissement :**

Le réseau d'assainissement sur la commune est de type séparatif, il ne collecte que les eaux usées. A l'exception du Bois Mivoye où l'assainissement est individuel autonome, la commune dispose d'un assainissement collectif raccordé à la station d'épuration dite Mignièrès ZA Bois Gueslin. La capacité est 2 000 équivalents habitants ; en 2016, les charges entrantes étaient de 1 400 équivalents habitants.

- **La collecte des déchets :**

Les ordures ménagères sont collectées par les services de Chartres Métropole qui dispose de quatre déchetteries sur son territoire. La déchetterie la plus proche est celle de Dammarie située près du Bois de Mivoye.

Les encombrants sont collectés deux fois par an.

Des containers sont disposés sur la commune pour les emballages, les verres et les papiers.

2-4 L'Etat initial de l'Environnement :

- **La climatologie :**

La région Beauce est peu arrosée, en moyenne 600 mm par an, soit 25% de moins que le Perche.

Le climat est de type semi-continentale, la température moyenne est de 11°.

Concernant la qualité de l'air, les indices d'ozone, de dioxyde de soufre et de dioxyde d'azote sont corrects sur Chartres Métropole. Le taux de particules en suspension PM10 est supérieur à la norme 25 jours par an. Le Schéma Régional Climat Air Energie définit un objectif de baisse de 30% d'ici 2020. Cet objectif est en cours de réalisation grâce à l'amélioration des transports, le taux a déjà baissé de 27% au cours des 7 dernières années.

- **Le relief :**

La région de Mignièrès est composée de limons et craie blanche à silex. Le sous-sol est en majeure partie de la Craie du Sénonien, il contient une nappe libre.

La commune s'étend sur 5 km par 5 km. L'altitude varie de 136 à 168 mètres. Le bourg se situe à 160 mètres.

- **Le réseau hydrographique :**

La commune est traversée par deux bras de l'Eure.

La nappe de craie est exploitée par de nombreux forages à usage d'alimentation en eau potable ou agricole. Sur le territoire communal, 10 ouvrages souterrains sont recensés : 4 puits et 6 forages.

La commune est couverte par le SAGE Nappe de Beauce et le SAGE du Loir. Ils sont de norme supérieure : à ce titre, les documents de planification du PLU doivent être compatibles.

- **Le milieu naturel :**

La vallée de l'Eure se situe au nord de Mignières et couvre environ 25 hectares. On y trouve des rideaux boisés, accompagnés d'étangs.

La plus grande partie de la commune est le plateau beauceron, il se prête à l'exploitation de grandes cultures.

- **La directive paysagère :**

La commune de Mignières est soumise au périmètre de contraintes paysagère liées aux vues sur la cathédrale de Chartres.

Une partie de la commune est également couverte par le site inscrit de la Haute vallée de l'Eure.

- **La trame verte et bleue :**

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) est encadré par le décret relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB). L'objectif est de limiter les pertes en biodiversité.

Le SRCE a été approuvé par le préfet de région Centre-Val de France le 16 janvier 2015, ce qui engage la prise en compte de la TVB au niveau du PLU. La commune de Mignières est concernée par la vallée de l'Eure et les bocages, elle ne possède pas de réservoirs de biodiversité.

- **La consommation foncière :**

Depuis l'approbation du PLU de 2012, 11,49 hectares ont été artificialisés :

- 2,89 ha pour l'habitat
- 0,77 ha pour les équipements
- 7,84 ha pour les activités

- **Le mode d'occupation des sols :**

Le bâti ancien se concentre au centre du bourg, sur des parcelles de taille assez restreintes.

Le bâti récent, sous forme de tissu pavillonnaire, s'est organisé en lotissements, sur des emprises parcellaires plus importantes (1 000 m² en moyenne).

Une analyse fine est réalisée au niveau des dents creuses, des fonds de jardin, des paysages, pour préserver et optimiser les espaces, pour mettre en valeur le patrimoine bâti.

- **Les risques naturels :**

Pour la commune de Mignières, les arrêtés définissant le périmètre de la zone inondable ont valeur de Plan de Prévention des Risques et constituent une servitude d'urbanisme.

Localement, le risque de remontée des nappes est de sensibilité faible à sub-affleurante.

L'aléa retrait-gonflement des argiles est de niveau faible pour l'essentiel des secteurs urbanisés de la commune.

La commune est classée en zone sismique très faible, aucune réglementation ne s'impose.

- **Les risques technologiques :**

La commune recense quatre sites présentant des risques technologiques, deux ne sont plus en activité.

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), soumise à autorisation est présente sur la commune.

- **Les ressources :**

Le schéma éolien départemental ne permet pas l'installation d'éoliennes classiques, la commune de Mignières est soumise aux mesures suivantes :

- 49 communes sont concernées par la protection des vues sur la cathédrale de Chartres.
- Tout projet dans un rayon de 23 km autour de la cathédrale se trouve dans une zone d'alerte.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques permet la production de chaleur ou d'électricité. L'ensoleillement sur la commune de Mignières est inférieur de 20% par rapport au sud de la France, mais reste suffisant pour la mise en place de panneaux.

Du fait des surfaces agricoles, la paille constitue un potentiel énergétique valorisable par la biomasse.

La géothermie est peu développée, selon la technique mise en oeuvre, le potentiel est faible à moyen sur le territoire de Mignières.

2-5 Le projet de la commune :

- **Explication des choix retenus :**

Les enjeux du PLU consistent à éviter l'étalement urbain et protéger l'environnement, améliorer la qualité des espaces publics, préserver l'identité communale et son développement. Les choix et orientations découlent du diagnostic et des enjeux.

- **Les perspectives démographiques :**

Le taux de croissance annuel retenu pour la commune est ainsi de 1,59%, soit une augmentation de la population sur 10 ans de 170 habitants. Le besoin en logements supplémentaires en tenant compte du desserrement des ménages sera de 61 logements. Ces logements seront répartis sur les nouvelles zones à urbaniser pour 33 logements, sur les dents creuses pour 28 logements.

- **La consommation d'espace :**

Au total, 14,11 hectares seront inscrits en zone urbaine ou à urbaniser. 78% de cette consommation, soit 11ha est dédiée à la zone d'activités intercommunautaire 1AUX du Bois Gueslin.

Les 3 zones à urbaniser AU destinées à l'habitat représentent 2,50 ha.

- **Les prescriptions supra-communales :**

Le PLU doit tenir compte des schémas de niveau supérieur :

- Les SDAGE et SAGE pour la gestion de l'eau.
- Le SCoT de l'Agglomération chartraine.
- Les lois paysagères, agricoles, entrées des villes...

- **Les servitudes et les contraintes :**

La chapelle des trois Marie est inscrite à l'inventaire des monuments historiques depuis 1875.

La vallée de l'Eure est un site inscrit.

D'autre part, le PLU identifie l'ensemble des réseaux et tient compte des sites archéologiques, des circuits de randonnées.

Les voies bruyantes conduisent à une zone affectée par le bruit de 300m de chaque côté de l'autoroute, et 100m de chaque côté de la nationale.

2-6 Les motifs de délimitation des zones :

- **Le découpage du territoire :**

Dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, le PLU comporte des zones urbaines « U », une zone agricole « A » et une zone naturelle « N ».

En conséquence, les zones ont été découpées de la manière suivante :

- **Zone Ua** : elle correspond aux constructions anciennes de Mignières.
- **Zone Ub** : elle correspond au bâti récent destiné à l'habitat.
- **Zone Uc** : elle correspond au bâti récent pavillonnaire.
- **Zone Ue** : elle est destinée aux équipements collectifs.
- **Zone Uj** : elle correspond aux jardins remarquables.
- **Zone Ux** : elle est dédiée aux activités industrielles.
- **Zone AU** : elle correspond aux secteurs à urbaniser destinés à l'habitation.
- **Zone 1AUx** : elle correspond au secteur d'aménagement futur dédié aux activités industrielles.
- **Zone A** : elle est réservée aux activités agricoles, et protège contre les risques de mitage.
- **Zone N** : elle concerne la zone naturelle. Une zone **Nc** identifie le cimetière.

Pour chacune de ces zones, le règlement précise les conditions d'utilisation.

- **Les indicateurs de suivi :**

Des indicateurs de suivi de l'application du PLU seront élaborés et renseignés pendant la durée du plan. La mise à jour se fait selon une périodicité annuelle à tous les 5 ans. Pour la plupart, la mise à jour de la mesure de l'indicateur retenue est tous les 3 ans. Il convient de nommer une personne chargée de cette tâche.

Ils portent sur les points suivants :

- La consommation d'espace et la production de logements.
- La réalisation des projets municipaux.
- Les effets sur l'environnement.

- Les transports et déplacements.
- Le développement économique.

Ils définissent :

- La situation.
- L'évolution.
- Les réponses mises en œuvre.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La personne chargée du suivi n'est pas précisée dans le rapport de présentation.

Réponse de la commune :

La commission urbanisme sera la référente dans ce contexte.

Les thèmes renseignés seront :

- **Consommation de l'espace agricole et naturel**
- **Optimisation du tissu urbain existant**
- **Croissance démographique**

3a - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Il présente les orientations générales d'aménagement et de développement.

Les principaux points du PADD concernant Mignières sont :

- **Le développement urbain :**
Contenir l'étalement urbain.
Optimiser les espaces en creux.
Encadrer l'urbanisation des hameaux et des écarts en bâtis.
Développer les équipements publics, améliorer les entrées de village.
Poursuivre une croissance démographique raisonnée.
Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie.
- **Prendre en considération la qualité environnementale :**
Maintenir le corridor alluvial de l'Eure.
Protéger les mares, les espaces fragiles, les boisements et les milieux naturels.
Préserver les espaces verts et les jardins.
- **Aménager en respectant le cadre de vie :**
Prendre en compte les risques naturels et les nuisances.
Respecter les monuments inscrits et les éléments patrimoniaux.
Prendre en considération la vue sur la cathédrale et sur le paysage.
- **Asseoir les conditions au développement économique local et communautaire :**
Préserver l'activité agricole.
Développer la zone d'activités industrielles et artisanales.
Favoriser le développement local.

- **Améliorer la mobilité :**
Mettre en place un chemin de contournement pour les engins agricoles.
Aménager de nouvelles voies pour la desserte des nouvelles zones à vocation résidentielle.
Développer le principe de circulations douces.

- **Modérer la consommation d'espace :**
Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel.
Opérer le développement uniquement sur les secteurs agglomérés.

3b - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les OAP définissent les principes d'occupation et d'utilisation du sol.

Une OAP est retenue dans le cadre du PLU de Mignières :

- **OAP Secteur de la rue du Château d'eau (zone AU) :**
Cette parcelle porte sur l'une des trois zones à urbaniser. Le secteur est situé au sud-ouest du bourg, à proximité immédiate du cœur de village.
Cette orientation précise les conditions d'aménagement et de programmation.

4.1 - Le règlement :

Le règlement du PLU de Mignières, en cohérence avec le PADD et l'OAP, fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Avant toute déclaration de travaux, il est recommandé à toute personne de prendre connaissance du PLU pour :

- Evaluer la faisabilité du projet au regard des règles du PLU.
- Apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans la démarche environnementale.
- Assurer une intégration architecturale du projet dans son environnement.

Chaque zone, déjà citée dans la rubrique 2-6 ci-dessus, précise les points suivants :

- Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.
- Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.
- Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées.
- Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics.
- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Implantation par rapport aux limites séparatives.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Emprise au sol des constructions.
- Hauteur maximale des constructions.
- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Obligations imposées en matière d'aire de stationnement.

- Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations.
- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le détail des dispositions applicables se trouve dans le dossier « Règlement », joint au dossier. Pour comprendre l'esprit du contenu, quelques extraits sont repris ci-dessous :

- Zone Ua et Ub :

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 2m par rapport à la voirie, en limite de propriété ou en retrait minimum 3m par rapport à la limite séparative.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% du terrain.

La hauteur sous égout de toiture sera de 6m maximum.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80m

- Zone Uc et AU:

Alignement ou retrait de 5m

Limite séparative ou retrait minimum 3m

Emprise au sol maximum : 30% pour Uc, 40% pour AU.

Hauteur 6m sous égout maximum.

Hauteur maximale des clôtures : 1,80m pour Uc, 1,50m pour AU.

- Zone A : (constructions habitation).

Limite séparative ou retrait minimum 3m

Hauteur maximale des clôtures : 2m

4.2 – Les emplacements réservés :

La liste comprend 11 emplacements destinés pour l'essentiel à :

- Des aménagements de voirie.
- La réalisation d'un bâtiment technique.
- L'extension du cimetière.

4.3 – Les servitudes d'utilité publique :

Conformément au code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant le sol doivent figurer en annexe du PLU. Les 7 servitudes sont les suivantes :

- La chapelle des Trois Marie en tant que monument historique inscrit.
- La vallée de l'Eure relative aux sites inscrits.
- Le captage de SPOIR avec un périmètre de protection des eaux potables.
- La ligne 90 Kv n°1 Brou / Chaunay relative au transport électrique.
- L'application de l'ex article R111.3 du code de l'urbanisme relative aux plans d'exposition aux risques naturels prévisibles.

- Le câble souterrain : servitude relative à la protection des câbles de télécommunication enterrés.
- Les zones grévées de servitudes aéronautiques.

4.4 – Les contraintes :

Les 6 contraintes à prendre en compte pour le PLU de Mignières sont :

- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre A11 et RN 10.
- La pré localisation des zones humides sur la vallée de l'Eure et la plaine au sud.
- La directive paysagère dont les vues de la cathédrale.
- Le chemin de Grande Randonnée.
- Le circuit vélo « au fil de l'Eure ».
- Les sites archéologiques.

Ces informations font l'objet de fiches de contraintes en annexe ou d'un report sur le plan des contraintes.

4.5 – Les annexes sanitaires :

Ce document détaille les conditions, règlements, notes techniques et arrêtés concernant les points suivants :

- L'adduction en eau potable.
- L'assainissement.
- La collecte et le traitement des déchets.

Les principales informations sont précisées au paragraphe diagnostic 2-3.

6 – Avis de l'Autorité Environnementale :

Dans le cadre d'une révision de plan local d'urbanisme, la Mission Régionale de L'Autorité environnementale (MRAe) est saisie pour examen au cas par cas. Cette autorité administrative dispose de deux mois suivant la date de réception du dossier pour émettre son avis.

La MRAe Centre-Val de Loire a reçu le dossier le 3 mai 2018.

Une première décision tacite le 3 juillet 2018 soumettait la révision du PLU à évaluation environnementale.

Après examen, la MRAe a décidé le 20 juillet 2018 que la révision du PLU de Mignières n'est pas soumise à évaluation environnementale. La décision tacite du 3 juillet 2018 est annulée.

L'autorité a considéré que :

- Le PADD, la première révision du PLU et l'ouverture des nouvelles zones à urbaniser n'induisent pas d'incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.
- La station d'épuration de « Mignières – ZA Bois Gueslin » possède une capacité suffisante avec 2 000 équivalents habitants pour une charge entrante de 1 400.

7 – Avis des services consultés :

Avant d'analyser les observations des services consultés, il convient de reprendre les principales étapes concernant le projet de révision du PLU de la commune de Mignières.

Douze réunions de la commission d'urbanisme ont été tenues, dont deux avec les PPA (20 septembre 2017 et 30 mai 2018) et une réunion publique (23 octobre 2018).

- La synthèse de la réunion du 30 mai 2018 établie par l'agence En Perspective est jointe en annexe. Après observations, le choix est fait de maintenir les hameaux en zone urbaine afin de pouvoir accueillir des constructions dans les espaces libres.
- Le 23 octobre 2018, le projet global a été présenté à une cinquantaine d'habitants présents.

Dans le cadre d'une révision de PLU, la notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) est obligatoire 3 mois avant le début de l'enquête. Les PPA ont 3 mois pour rendre leur avis, après réception du dossier. Passé ce délai, l'avis est réputé favorable. Pour l'enquête en cours, 7 dossiers en papier couleur et 26 dossiers en CD Rom ont été transmis le 23 novembre 2018. La liste des destinataires et les 5 réponses sont jointes en annexe. La Mairie a répondu aux remarques dans le cadre du mémoire en réponse.

Les réponses transmises sont les suivantes :

Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir le 10 janvier 2019 :
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (S.A.U.H)

Avis réputé favorable le 4 mars 2019 :

- *Le dossier ne sera pas soumis à l'avis des membres de la commission.*
- *Le projet de PLU ne prévoit aucun STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités).*
- *Les dispositions réglementaires des zones A et N n'appellent aucune observation de notre part.*

Chartres Métropole le 29 janvier 2019 :

Avis favorable, avec observations :

- *Le projet de révision du PLU est compatible avec les orientations du SCoT en vigueur.*
- *Le taux de croissance démographique et les objectifs de consommation d'espaces sont compatibles avec le SCoT de Chartres métropole.*

Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir le 6 février 2019 :

Avis favorable, avec proposition de modifications :

- *Il conviendra d'ajouter après la mention « sont interdits » non liées à une exploitation agricole aux règles ci-dessous :*
Les constructions liées aux activités de service et accueil clientèle
Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
Les locaux et bureaux accueillant du public

Réponse de la commune :

Ces remarques seront intégrées dans le document qui sera approuvé.

Conseil Départemental d'Eure-et-Loir le 22 février 2019 :

Pas d'observation, mais des remarques :

- 1-Un volet sur les pesticides pourrait être ajouté.
- 2-Les paragraphes risques naturels et technologiques devraient être complétés.
- 3-Les dispositions concernant le volet géothermie doivent être précisées et détaillées. Dans la présentation des prescriptions supra communales, le volet « préserver la qualité de la ressource en eau » doit être mentionné.
- 4-Vérifier si le captage de Mignières est sur la liste des ouvrages prioritaires.
- 5-Le volet indicateur de suivi pourrait faire référence à certains indicateurs retenus dans le cadre de la démarche pour l'enjeu ressource et qualité de l'eau.
- 6-Dans le PADD, il pourrait être intégré l'objectif de maintenir une bonne qualité de l'eau potable.
- 7-Dans les servitudes, le captage de SPOIR n'a pas été inséré. De plus, le tracé des périmètres est à rectifier.
- 8-Un rappel est précisé concernant l'utilisation des produits phytosanitaires.

Réponse de la commune :

Les points 1 et 8 ne concernent pas le Plan Local d'Urbanisme et ne donneront en ces sens pas lieu à des compléments d'information. Les autres points, par contre, seront considérés et donneront lieu à des compléments d'information.

Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir CCI le 4 avril 2019 :

Avis favorable, avec remarques :

- 1-Dans le règlement, p 16, il importe de prévoir la possibilité d'installer des panneaux solaires en toiture, et de vérandas dans le prolongement de l'existant.
- 2-En ce qui concerne les clôtures, il est important dans le cas des clôtures pleines, de prévoir en partie basse des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales, ainsi que, lorsque cela est nécessaire, des passages pour la petite faune.
- 3-Page 18, au chapitre du stationnement, nous préconisons de prévoir pour l'habitation 2 places de stationnement par logement et 1 par logement social.
- 4-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.
- 5-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).

- 6-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.
- 7-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 d'une place par 10 m² de salle.
- 8-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.
- 9-Il est important de prévoir les activités de services (médecin, kinésithérapeute, etc.) dans la zone à urbaniser à dominante habitat (AU).
- 10-La définition de règles relatives au stationnement en zone à urbaniser à dominante activités (IAUX) semble prématurée. Il importe par contre de prévoir un traitement agricole ou paysager du secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du CCI intervient plus de trois mois après réception de la notification du projet, et est dans ce cas réputée favorable. Elle est prise en compte pour ses remarques.

Réponse de la commune :

1-Dans le règlement, p 16,il ne semble pas utile d'évoquer la pose des panneaux solaires en toiture qui de toute façon ne peut être interdit au regard des lois ayant traités à la protection de l'environnement ; en ce qui concerne les vérandas, celles-ci entrent dans le champ de gestion des extensions.

2-En ce qui concerne les clôtures, dans les zones agricoles et naturelles et dans le cas des clôtures pleines, il sera prévu en partie basse des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

3-Page 18, au chapitre du stationnement, il sera ajouté pour l'habitation 1 place par logement social.

4-En ce qui concerne les voiries publiques, il sera noté pour les voies en impasse de prévoir des aires de retournement suffisantes pour les véhicules de secours et les véhicules de ramassage des ordures ménagères.

5-Il sera précisé que les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

6-Dans la zone urbaine d'activités (Ux), la commune n'est pas favorable à ce qu'un logement de fonction (gardien) soit autorisé.

7-Page 44, pour l'hébergement hôtelier, afin de tenir compte de l'affluence du soir avec occupation simultanée des chambres, 1 place de stationnement par 10m² de surface de plancher est prescrite. Cette mention restera inchangée car tout à fait adaptée au contexte. La notion de ratio par m² de salle est trop aléatoire.

8-Page 44, en zone Ux, il n'existe pas de règles de stationnement pour les logements !!! la teneur de cet article restera ainsi inchangée.

9-Il sera prévu des activités de services (médecin, kinésithérapeute, etc.) dans la zone à urbaniser à dominante habitat (AU).

10-La définition de règles relatives au stationnement en zone à urbaniser à dominante activités (1AUX) sera conservée car n'est pas prématurée.

8 – Processus de concertation avec le public.

La concertation préalable fait partie de la procédure de révision d'un PLU.

En plus de la prescription du PLU le 11 avril 2017 et du débat sur le PADD le 30 janvier 2018 en réunion de conseil municipal, et de deux réunions avec les PPA le 20 septembre 2017 et le 30 mai 2018, une réunion publique a été organisée le 23 octobre 2018.

- Cette réunion de présentation du projet global a réuni une cinquantaine d'habitants. Les personnes ont pu débattre et participer avec la municipalité.
- Le bilan de concertation est repris sur l'extrait des délibérations concernant l'arrêt du PLU le 6 novembre 2018. Ce document est joint en annexes.

B – Organisation et déroulement de l'enquête

1 – Désignation du commissaire enquêteur

Vu la demande de Monsieur Didier Garnier, Maire de Mignières, adressée le 18 décembre 2018, de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Mignières.

Vu la liste d'aptitude 2019 des commissaires enquêteurs d'Eure-et-Loir validée par le président du Tribunal Administratif d'Orléans le 11 décembre 2018.

Le tribunal administratif d'Orléans, par décision N° **E18000201 / 45** du **27 décembre 2018**, a désigné Monsieur Bertrand Jallu en qualité de commissaire enquêteur.

J'ai déclaré sur l'honneur, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, au sens des dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

2 – Modalités de l'enquête

Pour la préparation du dossier, j'ai pris rendez-vous avec Monsieur Garnier.

Le 24 janvier 2019, je me suis rendu à la mairie de Mignières. J'ai rencontré Monsieur Didier Garnier, Maire de Mignières, Monsieur Serge Dagonneau, premier adjoint, et Madame Sonia Mouzé, secrétaire de mairie.

La remise du dossier au commissaire enquêteur a eu lieu lors de cette réunion, dont l'objet portait sur le cadre et l'organisation de l'enquête.

Un arrêté d'organisation a été pris le **29 janvier 2019** par Monsieur Didier Garnier, Maire de Mignières.

Cet arrêté précise :

- L'objet de l'enquête.
- Les dates de l'enquête : du 12 mars 2019 au 11 avril 2019.
- Le nom du commissaire enquêteur désigné : Bertrand Jallu.
- Le siège de l'enquête basé à la mairie de Mignières.

- La mise en place d'un dossier papier et d'un registre d'enquête publique pour les observations déposées à la mairie de Mignières pendant toute la durée d'enquête.
- La consultation du dossier sur le site www.ville-mignieres.fr
- L'adresse mail pour les observations : ep@mignieres.fr
- Le calendrier des permanences assurées par le commissaire enquêteur :
Mardi 12 mars 2019 de 9h00 à 12h00
Samedi 23 mars 2019 de 9h00 à 12h00
Jeudi 11 avril 2019 de 14h00 à 17h00
- Les modalités d'affichage et de publication de l'arrêté organisant l'enquête.
- Les conditions de rédaction et d'envoi du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique.
- Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

Pour compléter l'étude du dossier, j'ai rencontré **le jeudi 28 février 2019** à la mairie de Mignières les personnes suivantes : Monsieur Serge Dagonneau, premier adjoint, et Madame Sonia Mouzé, secrétaire de mairie.

L'objet de cette réunion était l'analyse du dossier, la vérification des affichages et des annonces, ainsi que le paraphage des documents. La date du **16 avril 2019** a été confirmée pour la remise du procès-verbal de synthèse des observations. Cette rencontre a commencé par la visite de la commune commentée par Monsieur Dagonneau.

3 – Information effective du public

Suite à l'arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête publique, le document est visible sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie.

Les affiches aux normes (format A2 : 42 cm x 59,4 cm) « avis d'enquête publique » sont en place depuis le 19 février 2019 sur le panneau d'affichage extérieur de la mairie de Mignières. Depuis cette date, l'affiche avis d'enquête publique aux normes est également affichée dans les hameaux suivants : Spoir, Charmilles et Bois de Mivoye. J'ai constaté leur emplacement le jour de la visite de la commune, le 28 février 2019. Il se trouve que l'affiche de Spoir n'était plus sur le panneau, l'affiche de Bois de Mivoye était décollée et tombée au sol. Monsieur Dagonneau a déclaré qu'elles seraient refixées correctement dans la journée. Après vérification le 23 mars 2019, elles étaient toujours en place. Un certificat d'affichage est joint aux annexes.

J'ai vérifié la publicité légale de l'avis d'enquête paru dans la presse : L'Echo républicain le 18 février 2019 et L'Echo de Brou le 20 février 2019. Une deuxième publication dans ces deux journaux est parue dans les huit premiers jours de l'enquête, soit le 13 mars 2019 pour L'Echo républicain et le 13 mars 2019 pour L'Echo de Brou. La copie de l'annonce est jointe aux annexes.

Le dossier peut également être consulté sur le site www.ville-mignieres.fr depuis le 1^{er} février 2019.

Les habitants de la commune ont également été informés à l'occasion des vœux du Maire.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public à la mairie de Mignières, pendant la durée de l'enquête, du 12 mars 2019 au 11 avril 2019, soit 31 jours. Le registre a été ouvert le 12 mars 2019 à 9h00 par le commissaire enquêteur, en présence de Madame Sonia Mouzé, secrétaire de mairie.

Les horaires d'ouverture au public de la mairie sont : lundi 13h00 à 19h00, mardi 9h00 à 12h00, mercredi 9h00 à 12h00 et 14h00 à 17h00, jeudi 14h00 à 17h00, vendredi 9h00 à 12h00 et 14h00 à 18h00.

Le public a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions, sur le registre ouvert à cet effet, par mail ou les adresser par correspondance à Bertrand Jallu, commissaire enquêteur, à la mairie de Mignières.

Toute personne pouvait à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Mignières.

Pour recevoir les observations écrites ou orales du public, j'ai assuré les permanences à la mairie de Mignières :

Mardi 12 mars 2019 de 9h00 à 12h00

Samedi 23 mars 2019 de 9h00 à 12h00

Jeudi 11 avril 2019 de 14h00 à 17h00

Elles se sont déroulées dans la salle du conseil municipal, au rez-de-chaussée, le public bénéficiait d'un hall d'attente à l'accueil et d'un accès aisé à toute personne.

Un ordinateur portable a été mis à disposition avec accès au dossier en ligne.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont transmis à la mairie de Mignières, autorité organisatrice, dans les 30 jours. Ils sont sans délai à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la mairie de Mignières, siège de l'enquête, et sur le site internet précisé sur l'avis d'enquête.

4 – Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été déploré au cours de l'enquête.

5 – Climat et déroulement de l'enquête

Le climat était serein et agréable, les personnes de la mairie rencontrées pour la préparation de l'enquête ou pendant les permanences m'ont apporté librement toutes les informations nécessaires au bon déroulement de l'enquête.

Le public a pu faire part librement et sans contrainte de ses observations. Les rencontres ont été l'occasion d'échanges et de discussions.

6 – Clôture de l'enquête et modalités de transfert de registre d'enquête

J'ai clos le registre d'enquête à la fin de ma permanence le jeudi 11 avril 2019, à la fin de l'enquête, à 17h00, après avoir reçu le dernier visiteur.

J'ai informé Monsieur Serge Dagonneau, premier adjoint, et Madame Sonia Mouzé, secrétaire de mairie, que j'emportais toutes les pièces annexes du dossier avec le registre. J'ai rappelé le rendez-vous du 16 avril 2019 pour la remise des observations.

7 – Relation comptable des déclarations

Pendant l'enquête, **15 visiteurs se sont présentés ou ont adressé un courrier** pour consulter le dossier, s'informer ou faire part de leurs observations :

- 11 pendant les permanences, toutes ces personnes se sont identifiées :
11 notifications sur registre, complétées par 5 lettres associées.
- 4 lettres ont été transmises pendant l'enquête.
- Aucun mail n'a été transmis sur l'adresse dédiée à l'enquête.

- Au cours de cette enquête, **12 visiteurs ont transmis des observations avec réclamations ou questions**. Les autres personnes ont simplement consulté le dossier pour s'informer, sans observations particulières.

8 – Communication des observations au responsable de projet

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations formulées, j'ai établi un Procès-Verbal de synthèse (document en annexe). Ce document doit être remis au responsable de projet dans les 8 jours qui suivent la fin de l'enquête publique.

J'ai rencontré à Mignières le 16 avril 2019 Monsieur Didier Garnier, Maire de Mignières, Monsieur Serge Dagonneau, premier adjoint, Madame Sonia Mouzé, secrétaire de mairie, et Monsieur Jean-Louis Guilleminot, agence En Perspective.

J'ai remis en main propre le PV de synthèse des observations à Monsieur Garnier, présenté le contenu et demandé de bien vouloir me fournir un mémoire en réponse avant le 1^{er} mai 2019.

9 – Observations du responsable de projet

Le mémoire en réponse des observations m'a été adressé par Monsieur Garnier, Maire de Mignières, le 23 avril 2019.

Les éléments de réponse sous la rubrique « Réponse de la commune » sont repris dans l'analyse ci-dessous.

C – Analyse des déclarations ou observations recueillies

Les extraits des remarques, observations ou déclarations sont retranscrits à l'identique et en « *italique* ». Les supports utilisés sont identifiés et numérotés par ordre d'arrivée pendant l'enquête : Registre, Lettre, Mail, Orale.

Les courriers originaux des PPA sont joints au registre d'enquête.

Une copie de toutes les observations (registre, courriers) est jointe au procès-verbal de synthèse.

Réponses apportées

Les réponses apportées par le responsable de projet et les commentaires du commissaire enquêteur concernent les observations avec demande, question ou interrogation.

Les simples réponses des PPA et personnes consultées ou consultations sans observation particulière par le public sont notées pour information.

Observations du public :

Permanence du mardi 12 mars 2019 :

Registre n° 1 : Monsieur Poulin Gérard, 10 rue du chemin ferré, Bois de Mivoye, Mignières :

La parcelle ZV67 de 10a57 est classée Uj dans le projet de PLU. Je souhaite qu'elle soit constructible comme elle était sur l'ancien PLU.

Réponse de la commune :

La commune n'est pas favorable au classement de ce terrain en zone U (zone Ub), du fait de sa situation (hameau du Bois de Mivoye) et de sa difficile accessibilité.

En effet, les hameaux n'ont plus vocation à connaître d'extensions susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions et pour le cas de la parcelle ZV67, il est à noter que celle-ci se trouve totalement enclavée en arrière d'un front bâti donnant sur la rue du Relais et donc nécessiterait la création d'une nouvelle voirie.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le fait que cette parcelle soit enclavée et ne dispose pas de voie d'accès suffit à justifier le classement en Uj. Elle était classée constructible sur le précédent PLU, cela montre que le classement d'une parcelle n'est jamais définitif.

Registre n° 2 : Monsieur Yvon Lesimple, 55 rue de Thivais Villemain, 28360 Dammarie :

Je demande la possibilité de prendre en compte ma demande d'intégrer au PLU ma demande jointe.

Lettre n°1 (associée à Registre n° 2) : Indivision Morin Michel, Morin Jean-Pierre, Lesimple / Morin Monique :

.../ deux parcelles de terrain cadastrées ZT 54-55 se situant à la sortie droite de Mivoye, apparaissent dans le projet comme devant rester agricole. Or elles sont enclavées dans des maisons en façade et sur le côté.

Nous pensons qu'il serait plus harmonieux d'accepter trois terrains à bâtir de 17m de façade en respectant le projet d'aménagement et de développement durable.

1/ les habitants ne pourront pas être plus près de leur travail, avec la zone d'activité à côté.

2/ il faut « préserver l'activité agricole », mais ces terrains sont en 5^e classe sans aucune valeur agricole. Comment peut-on exploiter correctement ces petites parcelles avec des maisons sur deux côtés.

3/ « il faut traiter les extensions urbaines en continuité avec les habitations existantes » dans ce projet nous demandons l'alignement sur les constructions existantes, en face et sur le côté. Si nous obtenons une réponse favorable, la rénovation de la chaussée pourrait tenir compte de ce projet.

Un plan est joint à la lettre.

BI

Réponse de la commune :

La commune n'est pas favorable au classement de ces terrains agricoles en zone U (zone Ub), du fait de leur situation (hameau du Bois de Mivoye).

Comme pour la réponse précédente, les hameaux n'ont plus vocation à connaître d'extensions susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions et ainsi de consommer de l'espace agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La tendance générale des règles d'urbanisme est la maîtrise de la consommation d'espace, prioritairement dans les hameaux.

Registre n° 3 : Monsieur et Madame Duclos Christian :

Nous avons déjà eu un entretien avec Monsieur Garnier et la Communauté de Communes. Ils connaissent nos intentions. Nous reviendrons, ou nous adresserons un courrier afin de vous donner nos conclusions.

Lettre n° 3 : Monsieur, Madame Geffroy, 493 rue du Bourg, 45520 Gidy :

Nous sommes propriétaire du terrain ZB58 à Mignières 28630.

Depuis environ 5 ans, nous demandons que ce terrain devienne constructible. Nous espérons enfin que notre demande aboutisse.

Réponse de la commune :

La commune n'est pas favorable au classement de ce terrain en zone urbaine, car au-delà de l'absence d'infrastructures existantes (voirie, réseaux, éclairage public), ceci constituerait une extension du village sur l'espace agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La forme du terrain ne permet pas de classer en zone constructible cette seule parcelle.

Registre n° 4 : Monsieur Cancy Manuel, 3 rue des trois marais, Mignières :

La demande porte sur la parcelle ZL 151. Est-il possible de construire un garage de 20 m², sur plate-forme bétonnée, en respectant les dimensions et les distances alignement et voisinage portées sur le règlement ?

Réponse de la commune :

Cette parcelle est classée en zone Uj qui autorise dans ses règles générales les annexes d'une emprise maximale de 20m².

Toutefois en fonction de la situation de ce terrain situé en entrée du bourg, il sera précisé que tout projet de construction complémentaire se verra très encadré par la commune (sur la situation et la typologie de la construction) afin de privilégier la préservation de la qualité paysagère existante.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il revient à Monsieur Cancy de se mettre d'accord avec la commune pour retenir l'emplacement adapté. Le règlement de la zone Uj permet cette extension sous conditions.

Registre n° 5 : Monsieur Pichot Guy, 4 Bis rue du Château d'Eau, Mignières.

J'ai consulté le plan du PLU, je n'ai pas d'observation à formuler pour le moment.

Courrier transmis à la Mairie :

Lettre n° 4 le 14 mars 2019 : Madame Isambert Nicole, 10 rue de Brémont, 28630 Mignières :
Serait-il possible de compléter la parcelle 234 d'un morceau de la parcelle 118 (actuellement terrain agricole) conformément aux limites actuelles du grillage existant afin d'obtenir un terrain à bâtir (accès à la rue par parcelle 113). Ce morceau de la parcelle 118 n'a jamais été cultivé, il est enclos et était du temps de mes parents la basse-cour.

Réponse commune :

La commune n'est pas favorable au classement de ce terrain en zone U (zone Ub), du fait de sa situation. En effet, cette terre classée agricole doit conserver sa vocation originelle.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'analyse prend en compte les accès, les aménagements nécessaires. Cela rend difficile le classement de cette parcelle en zone constructible.

Lettre n° 5 le 15 mars 2019 : Monsieur et Madame Dorange Gilles, La Nicoletière, 28120 Illiers-Combray :

Nous vous sollicitons pour une demande de terrains à bâtir sur la parcelle ZL 108 lieu-dit « La Pommière » à Mignières d'une contenance de 1ha 66a 90ca. Les quatre terrains pourraient se faire en bordure de la route déjà existante, ci-joint un plan avec un point vert.

Réponse de la commune :

La commune n'est pas favorable au classement de ce terrain en zone U (zone Ub), du fait de sa situation. En effet, cette terre agricole doit conserver sa vocation de terres de culture et ne peut devenir constructible.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'objectif d'un plan local d'urbanisme est de permettre le développement urbain et de maîtriser la consommation d'espace. La surface prévue des zones à urbaniser destinées à l'habitat pour les 10 ans à venir sur la commune représente 2,50 ha. La contenance de la parcelle concernée est trop importante et changerait la nature du projet.

Permanence du samedi 23 mars 2019 :

Registre n° 6 : Monsieur Taupin Jacky :

J'ai consulté le PLU, je n'ai pas d'observation spéciale.

Registre n° 7 : Madame Touchard pour Madame Crépeau :

Consultation du PLU, aucune observation à formuler.

Registre n° 8 : Monsieur Biasse Dominique pour Monsieur Biasse Antoine :

La zone IAUxbr sera-t-elle expropriée ?

Réponse de la commune :

La commune est plutôt favorable à ouvrir une négociation à l'amiable pour acquérir les terrains situés dans ce secteur d'extension de la zone d'activités.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le recours à l'expropriation est parfois utilisé pour une raison d'intérêt général. Cette solution n'est pas toujours à l'avantage du vendeur en terme de valorisation, et fait l'objet d'une démarche longue.

Courrier transmis à la Mairie :

Lettre n° 6 le 31 mars 2019 : Madame Fourmont Yvette, 15 rue Rémi Paschet, 28110 Lucé :

Ce courrier concerne la parcelle N° 20, section YA sise rue du Spoir, lieudit bontalizard.

Etant une héritière ainsi que mes 2 sœurs Madame Boileau demeurant à Issy-les-Moulineaux et Madame Nagemans demeurant à Chartres, toutes trois sommes toujours vendeurs.

Espérant enfin avoir de bonnes nouvelles.

Réponse commune :

Dans le cadre de la révision du plan Local d'Urbanisme, une partie de cette parcelle a été rendue constructible dans l'esprit des aménagements existants de l'environnement immédiat.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les précisions sont apportées par la commune.

Lettre n° 7 le 31 mars 2019 : Madame Anny Fouquière, 6 route de Spoir, Vaucelles, 28630

Mignières :

Je souhaite transformer le fond de ma parcelle 173 en terrain constructible lors de la prochaine révision du PLU de la commune de Mignières.

Réponse de la commune :

La commune n'est pas favorable au classement de ce terrain en zone U (zone Ub), du fait de sa situation (hameau de Spoir). En effet, les hameaux n'ont plus vocation à connaître d'extensions susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'objectif de limiter les extensions dans les hameaux est de niveau national. La commune applique les recommandations.

Lettre n°8 (associée à Registre n° 3) le 8 avril 2019 : Monsieur et Madame Duclos Christian,

11 La Goupillière, 28190 Pontgouin :

Propriétaire de la parcelle de terrain 25 et 26 concernée par le nouveau programme d'aménagement PLU, nous souhaiterions échanger contre d'autres terres situées près de notre siège d'exploitation : Pontgouin. Tout en sachant que le prix des terres industrielles est plus élevé que celui des terres labourables.

Ceci d'autant plus que notre fille a repris l'exploitation, et que c'est pour elle un handicap.

Réponse de la commune :

La commune est consciente de la situation. En cas d'opportunité d'échanges de terres, elle s'engage à faciliter la démarche.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'intention va dans le sens de la demande.

Permanence du jeudi 11 avril 2019 :

Registre n° 9 (associé à Lettre n° 3) : Monsieur, Madame Geffroy :

Je renouvelle ma demande précisée dans le courrier du 12 mars 2019.

Registre n° 10 : Monsieur et Madame Baëlen :

Ajout au courrier associé à ce registre. Au regard du PLU proposé, j'attire votre attention sur le fait que l'implantation de maisons dans la zone AU n° 178 et n° 161 va créer des difficultés vis-à-vis de notre exploitation agricole. Nous avons choisi de nous éloigner du centre du bourg et vous avez l'intention de remettre des logements à proximité de notre ferme et de nos champs. La mesure essentielle et préalable serait au minimum d'implanter une haie large autour de cette zone pour la protéger des nuisances dues à notre activité : poussière et produit.

Réponse de la commune :

La commune prend acte de cette remarque et complétera les orientations d'aménagement sur cette zone à urbaniser (AU) afin que la future opération soit protégée des circulations agricoles. En ce sens, il sera proposé de créer une haie d'une épaisseur et d'une densité suffisante le long du chemin rural et de la limite extérieure de l'opération d'aménagement.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'aménagement proposé permet de protéger l'agriculteur en place et les nouveaux arrivants. La commune devra prévoir une bande suffisante pour réaliser cette implantation.

Lettre n° 9 (associée à Registre n° 10) :

1-Tout d'abord, nous faisons remarquer qu'aucun des points notés par nous-même dans la dernière enquête publique PLU n'a été retenu ni pris en considération. Merci de donner la parole aux habitants et merci d'en tenir compte un minimum. Nos remarques ne semblent pas utopiques et sont formulées en général pour pouvoir vivre ensemble dans notre commune de Mignières en bonne intelligence et dans le respect des intérêts de chacun.

2-Nous tenons à rappeler que Mignières est une commune rurale, qui bien qu'ayant aujourd'hui une très grande majorité de ses habitants sans lien avec le travail de la terre, elle a été choisie pour nombre de ses habitants pour son cadre champêtre et sa quiétude caractéristiques qui, nous l'espérons, pourront perdurer dans le temps et surtout dont il sera tenu compte dans ses projets de développement futur.

3-Nous demandons comme nombre de Mignérois(es) catholiques ou non d'ailleurs, à ce que la Chapelle, monument historique classé et emblématique de la commune soit réparée rapidement avant d'être délabrée à cause des infiltrations d'eau et de son pignon Sud non protégé des intempéries.

4-Depuis la démolition de la maison située 1 rue de la Chapelle, la perspective depuis la place des Granges sur l'église et depuis la rue de la Chapelle sur le cœur de village est très intéressante et crée du lien entre les différents centres d'intérêts de Mignières. Nous espérons que les constructions à venir permettront de conserver cet état, si tel n'était pas le cas, le projet pourrait-il être revu pour conserver cet état ?

5-Les chemins de la commune sont peu entretenus et pourtant utilisés obligatoirement par les engins agricoles pour permettre une circulation plus fluide dans le village. Les services communaux pourraient-ils y remédier ? Les prévisions de constructions et les implantations

de terrains constructibles pourraient-ils tenir compte de ce fait et ne pas être trop proche de ces voies de circulation rurales ? Les sorties de ces chemins pourraient-elles aussi être prévues en fonction de leur utilisation agricole ?

6-Les places de stationnement manquent pour les utilisateurs du collège, du lycée, les participants aux cérémonies religieuses, ou aux réunions dans les différentes salles communales (un jour particulièrement où plusieurs dizaines de camions de la société Eiffage étaient stationnés sur les places de parking de l'école, de la boulangerie, du côté du collège, pour un temps donné). Les inconvénients qu'ils impliquent sont de plus en plus fréquents et nuisent à la sérénité du village. Pourquoi si peu de places prévues pour accueillir les véhicules des personnes conviées à des manifestations à Mignières ?

7-Dans notre village rural beaucoup de maisons ont été construites, très proches, sur des terrains de plus en plus petits, contraignant les habitants à élever de grands murs tout autour de leur propriété (voir l'allée des Quatre-Vents qui pourrait être rebaptisée aujourd'hui le couloir des Quatre-Vents). Qu'en est-il de la vie à la campagne dans ces conditions ? Des espaces verts réservés ont été supprimés (voir à la sortie du village vers Spoir), la commune dans le respect de ses origines, pourrait-elle prioriser un environnement plus végétalisé avec des zones vertes réservées, un parc aménagé... ?

8-La sortie du chemin de Bérou, par ailleurs peu carrossable, pourrait-elle être plus sécurisée vu le nombre de véhicules qui l'empruntent que ce soit ceux des habitants du chemin ou ceux des visiteurs de la « Grande Fosse », en aménageant le coin sur la rue de la Chapelle par exemple ?

9-Remarque subsidiaire : en dehors de la journée annuelle de nettoyage de la nature, comment faire prendre conscience aux gens de passage que les champs ne sont pas des décharges ? On y retrouve bouteilles en tout genre, emballages de restauration rapide, ampoules ou poubelles de fin de chantier, quand ce ne sont pas des objets destinés à la déchetterie pourtant située non loin d'ici. Peut-on envisager la mise en place d'une pancarte du style « les déchets que vous déposez dans les champs finiront dans vos assiettes » ?

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les remarques et constats ci-dessus sont en partie liés à la gestion de la commune, et pas toujours en rapport avec le projet de PLU. Ils ne sont pas de nature à réécrire certains textes du dossier.

Registre n° 11 : Monsieur, Madame Jeuffroy - Thiercelin :

Enième révision du PLU à Mignières ! Sans doute pour répondre à une volonté d'expansion et faire basculer des terrains vers le U.

Que tout l'ex-centre du bourg et les dents creuses soient lotis, OK ! mais on retouche encore à des parcelles agricoles !

L'objectif de 1 000 habitants se justifiait sans doute par les strates de la D.G.F. Doubler la population en quelques dix années est bien sûr un exploit mais aussi source de déséquilibre (il faut remplir l'école qui aujourd'hui s'avère trop petite en attendant peut-être un repli dans quelque temps...).

Bien sûr la municipalité reste maîtresse de ses projets et de son dynamisme, mais en même temps, elle devrait s'employer à faire respecter les règles du PLU : en zone N, un bois peut

BI

évidemment être exploité, mais le dessouchage ne devrait pas se faire avant une modification effective et officielle du PLU (à moins d'accords préalables ! ...).

La circulation assez pointue en centre bourg pourrait inciter à prévoir des chemins de ceinture « en bon état », obligatoires pour les gros matériels agricoles hors gabarit avec prévision ou maintien d'une haie végétale suffisamment large pour faire écran aux nuisances et éviter ainsi les conflits de voisinage.

Ceci dit, de gros points positifs remarquables :

- *La transformation de l'importante ferme en domaine public ou habitable.*
- *L'occupation de la zone du Bois-Gueslin avec souci de son aspect paysager.*
- *Les recettes fiscales générées par cette zone pour le budget de Mignières pourraient-elles très partiellement être consacrées au domaine patrimonial, en l'occurrence le sauvetage de l'ancienne chapelle ?*

L'esprit de coopération des 5 communes initiatrices de cette zone semble avoir un peu disparu avec la dilution de la Com-Com, du moins quant à son aspect budgétaire (en particulier pour celle qui avait abandonné 50 ha de son territoire).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les observations résument le contexte de l'évolution de la commune et le constat de la situation actuelle. La commune peut s'en inspirer, en restant dans le cadre du projet en cours.

2^{ème} partie : Les conclusions motivées

(sur document séparé joint au rapport)

3^{ème} partie : Les Annexes (77 pages)

- Les arrêtés et décisions
- Les annonces et affiches
- Le dossier
- Le registre
- Les courriers

Fait à Mignières

Le 29 avril 2019

Le commissaire enquêteur

Bertrand Jallu

