

Fascicule 2

Le cadre juridique du territoire

L'objectif de ce fascicule 2 est de présenter le cadre juridique qui concerne spécifiquement votre commune.

1. Les documents supra-communaux et votre PLU

1.1 Le PLU devra notamment être compatible avec :

La compatibilité avec les documents ci-après doit être clairement explicitée dans le rapport de présentation du PLU.

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Chartres approuvé le 15 mai 2006
- les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
 - SDAGE Seine-Normandie : adopté le 5 novembre 2015
- les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
 - SAGE du Loir : approuvé par arrêté du 25 septembre 2015
- les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)
 - PGRI Seine-Normandie 2016-2021 applicable depuis le 23 décembre 2015
- les Zones de bruits des aéroports
- les Déclarations d'Utilité Publique (DUP)
- les Projets d'Intérêt Général (PIG) de l'État et des autres personnes publiques, et notamment le projet A154
- le projet de la directive de protection et de mise en valeur des paysages destinée à préserver les vues sur la cathédrale de Chartres

1.2 Le PLU devra prendre en compte :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : adopté le 16 janvier 2015
- le projet de Directive de protection et de mise en valeur des paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres
- le Plan Vert de Chartres Métropole qui intègre la trame verte et bleue du Pays Chartrain
- les risques naturels d'une façon générale, dont les informations sont disponibles sur le site « georisques » (<http://www.georisques.gouv.fr>) et dans le document départemental des risques majeurs (DDRM), à télécharger sur le site de la préfecture.
- les Projets de l'État et autres personnes publiques qui concernent le territoire
- les dynamiques des communes limitrophes, leur document d'urbanisme en vigueur ou en cours de révision et donc les possibilités d'urbanisation déjà présentes sur le bassin de vie afin d'avoir un projet cohérent.

1.3 Le diagnostic du PLU pourra utilement s'appuyer sur :

- le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) en vigueur depuis le 28 juin 2012
- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT)
- le Plan d'exposition au bruit
- l'Atlas départemental des paysages
- l'Atlas des zones inondables
- les zonages liés à la préservation des milieux aquatiques (ZRE, ZV...)
- les Zonages Natura 2000
- l'Inventaire ZNIEFF
- les autres zonages en matière de biodiversité (APPB, RNN,...)
- l'Inventaire des installations Seveso et ICPE
- l'Inventaire des sites et sols pollués
- l'Inventaire des risques naturels
- l'Inventaire des risques de transport de matières dangereuses
- le Schéma départemental d'équipement commercial
- le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
- le Schéma Départemental des Carrières (SDC)
- le Document de gestion de l'espace agricole et forestier
- le Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN)
- les données relatives à la qualité de l'Air
- la liste non-exhaustive de données téléchargeables communiquée dans le fascicule 1
- tout autre document propre au territoire (carte des frayères par exemple)
- ...

2. Les orientations supra-communales qui s'imposent au PLU

2.1 Gestion économe de l'espace

Concernant la production de logements, les tailles moyennes de parcelles à envisager dès à présent dans les documents de planification devront tendre vers :

- 300 à 500 m² en milieu urbain ;
- 500 à 800 m² en milieu rural.

↳ Ces chiffres ne sont qu'une moyenne. En effet, il est souvent préférable de proposer un ensemble de parcelles hétérogène afin de favoriser la diversité de l'offre de logements. De plus, il est important de tenir compte des formes urbaines dans lesquelles le futur bâti devra s'insérer, afin que la densité (nombre de logements à l'hectare) soit cohérente.

Les élus doivent organiser le développement de la commune dans un souci de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. Dans cette optique, il est important que la commune prenne en compte l'organisation actuelle du territoire, et notamment les travaux de l'INSEE sur le zonage des aires urbaines 2010.

La base communale des aires urbaines 2010 est téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281191>

Selon ce zonage, la commune appartient à trois catégories « Couronnes d'un grand pôle », qui correspond ici, au périurbain lointain de l'agglomération parisienne, « communes multipolarisées des grandes aires urbaines » et « autres communes multipolarisées ».

Pour définir une consommation d'espace et des tailles moyennes de parcelles à usage d'habitat adaptées au territoire, il importera de :

- prendre en compte son appartenance à l'aire urbaine de l'agglomération parisienne ;
- tenir compte de sa place dans l'armature territoriale proche (niveau d'équipements et de commerces, degré de polarisation des communes environnantes,...)

La commune gagnera à ce que son projet de développement et sa traduction, en termes d'extension de l'enveloppe urbaine, soient pleinement justifiés et en rapport avec des évolutions démographiques et économiques argumentées.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la loi ALUR (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) prévoit :

- le durcissement de la règle de constructibilité limitée de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme (CU) ;
- la suppression du coefficient d'occupation des sols ;
- l'introduction d'une obligation d'analyser les capacités de densification au sein des espaces déjà bâtis (L.151-4) dans le *rapport de présentation* ;
- un encadrement accru des possibilités d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU
- l'obligation d'inventorier les capacités de stationnement dans le *rapport de présentation*
- l'obligation d'analyser la consommation d'espaces sur les 10 dernières années ou depuis la dernière révision du PLU.

Concernant les activités économiques, la priorité doit être donnée à la reconversion et à la redynamisation des zones d'activités existantes, grâce à une réflexion à deux échelles :

- **l'échelle du territoire** (forcément supra-communale, et dans certains cas extra-départementale)

avec une organisation la plus regroupée possible des activités dans des zones d'activités existantes dont il faut imaginer le renouvellement ou dans un nombre limité de nouvelles zones, pensées sur un territoire suffisamment vaste pour éviter tout risque de concurrence territoriale.

- **l'échelle de la zone d'activités** avec des mutualisations des espaces libres (espaces de circulation, espaces de stationnement, espaces « verts »...).

2.2 Passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Votre PLU, étant couvert par un SCoT approuvé, n'est pas soumis à un passage en CDPENAF.

Par contre, si votre PLU, bien que dans le périmètre d'un SCoT approuvé, définit des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), ils devront être présentés en CDPENAF.

Sont présentées également en CDPENAF, les prescriptions du règlement relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation, dans les zones A et N, le cas échéant.

Si le projet requiert le passage devant la CDPENAF s'adresser à ddt-cdpenaf@eure-et-loir.gouv.fr pour toutes informations relatives aux documents à fournir, déroulement, délai etc...

La saisie de la CDPENAF doit être effectuée par la commune

↳ La commune devra adresser **un courrier de saisie** accompagné d'**un dossier complet papier** et d'**un CD-Rom contenant l'intégralité du dossier** à l'adresse suivante :

Direction Départementale des Territoires
SAUH / CDPENAF
17 place de la République
CS40517
28008 CHARTRES Cedex

La DDT recommande un passage du dossier de PLU devant la commission avant l'arrêt du projet finalisé, afin qu'il puisse évoluer pour prendre en compte son avis avant de le soumettre à l'avis de l'État et des Personnes Publiques Associées.

2.3 Produire des logements dans le principe de mixité

La commune de Mignières a été identifiée dans l'étude Logement du département d'Eure-et-Loir comme appartenant au territoire du « Bassin d'habitat de Chartres » et se caractérisant par :

- Une croissance importante du nombre de ménages provenant principalement de l'agglomération chartraine.
- Un secteur caractéristique du périurbain : profil des ménages assez familial et indice de jeunesse élevé, communes résidentielles (ratio emplois communaux/nombre d'actifs occupés faible), mais chômage peu important, forte dynamique de la construction neuve portée par l'individuel en diffus, parc de logements récent et plutôt de qualité, quasi exclusivement occupé par des propriétaires.
- Des revenus plus élevés qu'à l'échelle du département en particulier en première couronne.

Les enjeux identifiés pour le « Bassin d'habitat de Chartres » sont les suivants :

- Diversifier les opérations de logements en faveur de l'accession sociale à la propriété, mais aussi du locatif.
- Maîtriser le développement des opérations en vue de réduire l'étalement urbain : opérations plus denses, à proximité des polarités...
- Anticiper le vieillissement des ménages et ses impacts : adaptation des logements, développement de services spécifiques, soutien à la mobilité résidentielle (accès à un logement collectif plus proche des polarités).

La commune devra donc privilégier un développement urbain compact pour limiter les consommations

foncières d'espaces naturels ou agricoles. Par ailleurs, une attention toute particulière devra être portée au traitement des limites entre urbanisation et espaces agricoles dans un double souci paysager, mais également de diminution des risques de conflit d'usage.

2.4 Diminuer la vulnérabilité du territoire au risque inondation

La commune est dans le périmètre pris en compte par arrêté préfectoral du 09/07/1990 de mise en application de l'article R111-3 de l'ancien Code de l'urbanisme. Le dossier complet devra être annexé en servitude au PLU.

Le règlement devra être en adéquation avec les conditions spéciales ainsi que le périmètre, définis dans la servitude. Les garages seront édifiés au niveau du terrain naturel – les remblais autour des constructions sont interdits – les clôtures pleines implantées perpendiculairement à la rivière ne sont pas autorisées. Aucune construction ne sera implantée à une distance de 30 m minimum des berges.

Le périmètre inondable sera repéré sur les plans de zonage par l'indice « i » et avec une trame appropriée. Les zones inondables classées ND, les zones inondables classées hors ND et non urbanisées dans le PLU en vigueur, ne seront pas ouvertes à l'urbanisation afin de préserver l'expansion des crues.

2.5 Protéger les continuités écologiques

En s'appuyant sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) adopté le 16 janvier 2015, il est important que le PLU intègre dès à présent les enjeux de continuité écologique à son projet de territoire en s'appuyant sur les travaux déjà effectués :

- la plaquette réalisée par l'Etat pour faciliter l'intégration de la Trame Verte et bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme : « La Trame Verte et Bleue : Quelques réponses aux questions les plus fréquentes des élus » est à lire avec attention.
- les zonages de biodiversité officiels (Arrêté de protection de biotope, Natura 2000, ZNIEFF, etc.).

Ainsi votre territoire est concerné par :

– Boisements :

Les boisements de moins de 0,5 ha, non protégés par le code forestier contre le défrichement (arrêté préfectoral du 10 novembre 2005) sont peu nombreux sur la commune de Mignières. On en recense le long de la D357, entre les Rabots et la Pierre Demoiselle, ou encore au sud du bourg le long de l'A11. Ils pourront être classés en EBC, si aucun projet naturaliste (ouverture de milieu humide, pelouse sèche) ou d'aménagement du territoire (passage de ligne électrique) n'est envisagé.

Les autres boisements pourront être classés en zone N, ceux-ci étant déjà protégés du défrichement par le code forestier, et l'EBC étant un outil contraignant pour la gestion forestière (déclaration préalable en mairie obligatoire pour les coupes et abattages).

– Zone humide :

Une pré-localisation des zones humides est disponible par bassin.

La prise en compte des zones humides relève de la nécessaire compatibilité des documents d'urbanisme avec les documents de planification d'échelle supérieure, que sont notamment les SDAGE et les SAGE.

Afin d'être compatible avec les SDAGE, **la commune devra faire un inventaire des zones humides sur le périmètre des zones ouvertes à l'urbanisation en extension à court terme**, elle pourra utilement s'adresser à la DDT/SIG pour en avoir la prélocalisation aux fins de faciliter l'étude (ou consulter le site : sig.reseau-zones-humides.org) et s'appuyer sur l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

✎ À partir de ces données mais également de celles transmises par les organismes locaux disposant de connaissances naturalistes, le PLU (rapport de présentation et règlement graphique) identifiera à son échelle les espaces ayant vocation à appartenir à la TVB locale (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques). Il conviendra de se rapprocher du porteur de la démarche Trame Verte et Bleue à l'échelle

locale, afin de bien intégrer la trame dans le PLU. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire visant à concilier l'activité humaine avec le maintien de la fonctionnalité écologique des espaces. Le site de la DREAL Centre-Val de Loire donne de nombreuses informations pour la bonne prise en compte de cette trame dans l'élaboration des documents d'urbanisme, en lien avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

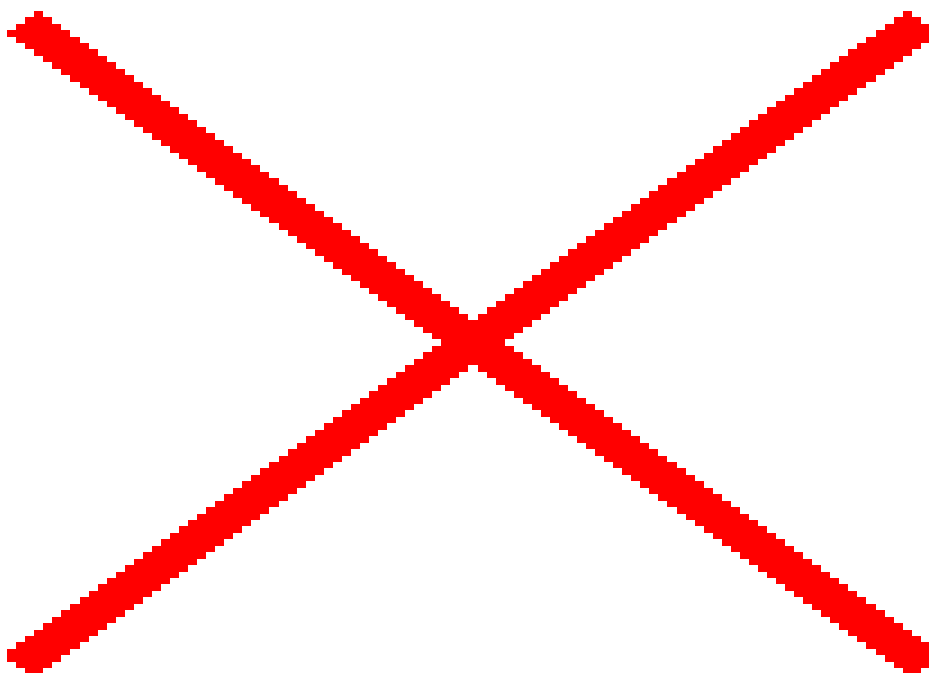
Le bureau d'études pourra utilement s'appuyer sur les études locales.

La détermination de la TVB locale participe de la déclinaison locale du SRCE et doit figurer dans le rapport de présentation (L.151-4 du CU).

Cela conduira à une traduction en orientations du PADD (L.151-5), pour aboutir à des prescriptions dans le règlement écrit et / ou graphique (bande d'inconstructibilité, coefficient de pleine terre, coefficient de biotope...), en référence aux articles L.151-19, L.151-22, L.151-23, R.151-41 et R.151-43 du code de l'urbanisme.

↳ **Milieux aquatiques :**

État des lieux et objectifs de l'Agence de l'eau



↳ **Évaluation environnementale :**

Suite à **la réforme de l'autorité environnementale** en vigueur depuis le décret du 28 avril 2016 :
Il vous revient de saisir directement l'autorité environnementale, tant pour les évaluations obligatoires (présence de Natura 2000) que pour les demandes de cas par cas.
Cette saisie est à adresser à :

**DREAL Centre Val de Loire
SEEVAC
5 avenue de Buffon - CS 96407
45064 ORLEANS cedex 2**

Un modèle de saisie est disponible sur le site :
<http://www.eure-et-loir.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Autorite-environnementale>

2.6 Améliorer l'assainissement

Il est rappelé qu'en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les communes, ou leurs EPCI, délimitent les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement. La gestion des eaux pluviales sera opérée de manière à être compatible avec les orientations et dispositions déclinées dans le SDAGE du Bassin Seine-Normandie, adopté le 5 novembre 2015. Il conviendra plus particulièrement de prendre en considération les informations présentées dans le « guide de prise en compte du SDAGE Seine-Normandie dans les documents d'urbanisme » réalisé par la DRIEE Ile-de-France. La gestion de l'aléa de ruissellement doit être adaptée au contexte rural ou urbain. L'orientation 34, « Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées » et l'orientation 35 « Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement » disposent de quatre dispositions :

Disposition D8-142 : Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets (débits de fuite), Disposition D8-143 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée. Disposition D8-144 : Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle, Disposition D8-145 : Intensifier la réflexion et les études de nature à renforcer le soutien d'étiage et l'écrêtement des crues sur le bassin de la Seine.

L'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit **délimiter les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif et le zonage pluvial.**

2.7 Diminuer l'exposition aux risques

Il convient notamment d'assurer la protection des secteurs habités et de garantir la tranquillité du voisinage au regard des nuisances diverses (bruits, odeurs...) susceptibles d'être générées par des zones artisanales et industrielles ou des exploitations agricoles. De ce fait, il paraît souhaitable de réserver une distance d'éloignement suffisante (espace tampon) ou des aménagements particuliers entre les zones constructibles à vocation d'habitation et les secteurs d'activités potentiellement gênantes.

Éviter d'implanter habitat et tertiaire à proximité d'activités dangereuses ou génératrices de nuisances

Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (CU), le PLU devra diminuer les déplacements motorisés obligatoires en favorisant la diversité des fonctions urbaines. La mixité de l'habitat, des activités et des commerces devra être encouragée lorsque les risques et les nuisances occasionnés sont faibles. Cependant, il conviendra d'éviter d'implanter habitat, commerces et tertiaire à proximité d'activités industrielles génératrices de risques et de nuisances (bruit, poussières, risques sanitaires, trafic routier).

Prendre en compte la sensibilité du milieu

La définition de zones d'activités doit, dès l'origine, prendre en compte la sensibilité du milieu naturel et garantir des conditions favorables pour l'implantation, le développement et la pérennité des entreprises : ressource en eau, présence d'un exutoire pour les rejets, de réseaux de collecte des eaux pluviales, de réseaux d'assainissement et d'équipements collectifs, bassins d'orage, station d'épuration, d'infrastructures routières adaptées.

Les déchets

- Le Plan départemental de prévention des déchets

Le Conseil départemental a adopté le 28 juin 2012 son Plan départemental de prévention des déchets lancé dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau Plan d'élimination de déchets ménagers et assimilés (PEDMA).

Le programme d'actions est articulé autour de 3 axes de travail pour le volet territorial :

- sensibiliser les habitants à la prévention des déchets,
- faciliter le développement d'actions de prévention,

- aider à l'émergence de programmes locaux de prévention,

Sols pollués

Les éventuels sites et sols pollués et décharges présents sur le territoire communal doivent être clairement identifiés et localisés sur le plan d'urbanisme. Il conviendra de s'assurer de la compatibilité des terrains avec l'usage. Toutefois, la construction d'établissements accueillant des populations sensibles tels que définis par la circulaire du 8 février 2007 doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels.

Salubrité publique

Élevage :

En cas de présence d'élevages (ne relevant pas du régime des ICPE) sur le territoire communal, un périmètre de 50 m doit être respecté selon l'article 153-4 du Règlement Sanitaire Départemental et en application de l'article L.111-3 du code rural, entre les bâtiments d'élevage et les habitations des tiers.

C'est pourquoi il est important de les recenser précisément (ne pas oublier les élevages équin, canin...) car ces informations seront utiles lors de l'établissement des zonages.

2.8 Préconisations sur les déplacements et transports

Le Schéma départemental des déplacements du Conseil départemental d'Eure-et-Loir a pour objectif de répondre aux enjeux de mobilité des personnes et des marchandises sur son territoire dans la perspective du développement durable. Il s'agit d'un document de planification énonçant les objectifs et les actions à mener pour les atteindre.

Le diagnostic préalable de cette étude a montré que la localisation, et les choix de localisation, des zones d'habitat, d'activités et de services déterminent fortement les pratiques de déplacement. Aussi, répondre à l'enjeu d'un développement urbain durable figure dans le programme d'actions du Schéma départemental des déplacements. Il s'agit de limiter les déplacements (en nombre et distance parcourue) et encourager le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, source de nombreuses nuisances.

Ainsi, et d'une façon générale, il convient de favoriser la diversité des fonctions urbaines, de permettre le renouvellement urbain et de maîtriser l'étalement urbain afin de limiter les conséquences environnementales, énergétiques, économiques et sociétales qui en découlent tant pour les ménages que pour les collectivités territoriales.

Afin de répondre à ces objectifs, les dispositions suivantes peuvent être intégrées au PLU :

- o proposer un zonage cohérent par rapport à l'offre de transport en commun existante et encourageant la diversité fonctionnelle et sociale ;
- o penser à tous les modes de déplacement et aux liaisons douces – prévoir, par exemple, des emplacements réservés afin de créer des cheminements vélos et pédestres permettant de relier, facilement et de façon sécurisée, les zones d'habitat aux services, commerces, établissements publics (l'école par exemple) et transports en commun ;
- o prévoir, dans les orientations d'aménagement des nouveaux quartiers, des cheminements doux pour assurer la liaison inter-quartier et vers les centres de vie de la commune ;
- o limiter le nombre de places de stationnement automobile dans le cœur de ville et encourager le covoiturage en réservant des places spécifiques sur les parkings des établissements d'intérêt collectif et des entreprises (article 12 du règlement) ;
- o créer des capacités de stationnement pour les vélos, conformément aux décrets n° 2014-1302 du 30 octobre 2014 et n° 2011-873 du 25 juillet 2011, dans les immeubles à usage de logements collectifs, dans les immeubles à usage tertiaire, mais également pour les établissements d'intérêt collectif (afin de favoriser les déplacements doux de proximité), dans les zones artisanales et industrielles (pour favoriser les trajets domicile-travail à vélo), et dans les zones naturelles à vocation d'équipements sportifs ;
- o équiper les parcs de stationnement en équipements de recharge des véhicules électriques, conformément aux décrets n° 2014-1302 du 30 octobre 2014 et n° 2011-873 du 25 juillet 2011.

- dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés (lignes structurantes), imposer une densité minimale de constructions (article 9 du règlement).
- Le défi de l'accessibilité de la chaîne du déplacement

La loi n° 2005-12 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, instaure l'obligation de rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite tous les maillons de la chaîne de déplacement : le cadre bâti, la voirie, les espaces publics, les réseaux de transport en commun et leurs lieux d'intermodalité.

Dans ce contexte, la Région Centre Val de Loire souhaite attirer l'attention de la commune sur les enjeux liés à l'élaboration de son plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics. Notamment, il est souhaitable qu'un soin tout particulier soit apporté aux cheminements d'accès depuis ou vers les arrêts de transport. Il s'agit d'assurer la continuité de l'ensemble de la chaîne du déplacement. Ainsi, dans le règlement du PLU, il est souhaitable d'inclure tous les éléments de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics : prévoir, à l'article 3 du règlement, que les caractéristiques des accès ainsi que des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, permettent de satisfaire aux exigences de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

La commune va atteindre prochainement le seuil des 1 000 habitants, elle sera alors dans l'obligation d'engager un plan de mise en accessibilité (ordonnance n°2014 – 1090).

Pour toute information complémentaire, consulter le site :

<http://www.eure-et-loir.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Qualite-de-la-construction-Accessibilite-Reglementation-Thermique-Amiante/Accessibilite-des-batiments-et-de-la-voirie-aux-personnes-a-mobilite-reduite>

3. Les servitudes d'utilité publique (SUP) et contraintes– plans joints

En annexe de ce PàC figure un tableau récapitulatif des servitudes, grévant votre territoire. Le plan des servitudes est à annexer au PLU (cf article R.151-51 du code de l'urbanisme)

Un plan des contraintes est également joint pour être annexé au dossier de PLU.

...1 3.1 Sécurité et salubrité publique

Risque d'inondation :

La commune de Mignières est dans le périmètre pris en compte par arrêté préfectoral du 09/07/1990 de mise en application de l'article R111-3 de l'ancien code de l'urbanisme.

Au titre du risque sismique :

Le risque sismique est reconnu comme très faible sur la commune.

Au titre des gonflements et retraits d'argiles :

Le BRGM a recensé sur la commune de l'aléa nul, faible et moyen.

Une étude géotechnique préalable est conseillée lors d'un nouveau projet situé en aléa moyen pour éviter les fissurations des constructions.

Au titre des cavités souterraines :

Le BRGM n'a recensé aucune cavité à ce jour sur la commune.

L'eau potable

La commune de Mignières est concernée par deux captages prioritaires d'alimentation en eau potable.

Premièrement, l'aire d'alimentation du **captage prioritaire dit "Vovelles" de Dammarie** inclut plus de 2,8 km² de la partie est du territoire communal. Cette aire fait l'objet d'un plan d'actions validé depuis le 1er octobre 2013 et suivi par Chartres Métropole.

Deuxièmement, **le forage dit "Spoir", présent sur la commune même de Mignières**, est un captage

prioritaire nouvellement désigné. Chartres Métropole, gestionnaire du captage et de la démarche de protection, a entamé les études préalables à l'élaboration d'un plan d'actions. L'aire d'alimentation de ce captage vient tout juste d'être validée (1er juin 2017) et va faire l'objet d'une présentation prochaine au public.

La qualité de l'eau est conforme à la réglementation.

...2 3.2 Voies de communication

- Servitudes relatives aux relations aériennes : T7 :

Les servitudes T7 présentes sur le territoire sont listées dans la fiche de servitudes jointe en annexe.

Il convient de mentionner que la servitude **T7** s'applique à tout le territoire national en dehors des zones définies par les servitudes **T4 – T5** en attendant les conclusions du groupe de travail qui se tient actuellement sur les champs d'application de cette servitude. Cette servitude ne fait pas l'objet d'une délimitation spécifique. Elle implique l'autorisation des directions civiles et militaires pour les ouvrages de grande hauteur.

...3 3.3 Télécommunication

En cohérence avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) pour l'Eure-et-Loir adopté par l'Assemblée départementale lors de sa séance du 15 décembre 2010 et actualisé par l'Assemblée départementale du 14 décembre 2011, l'arrivée de la fibre optique dans les bâtiments doit être prise en compte dans les études d'élaboration et de révision des PLU / PLUi.

À compter du 12 octobre 2012, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a transféré ses compétences, articles L.1425-1 et L.1425-2 du CGCT au Syndicat Mixte Ouvert départemental « Eure-et-Loir numérique ». C'est cet établissement public qui a en charge la mise en œuvre du SDTAN et son actualisation éventuelle.

Pour les servitudes de protection PT1 et les servitudes attachées à la protection des réseaux de télécommunications PT3, consulter la liste des servitudes en annexe.

...4 3.4 Énergie

Pour les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements I3 – Gaz, les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements I4 – Électricité, consulter la liste des servitudes en annexe.

Plusieurs ouvrages de transport d'énergie électrique sont implantés sur le territoire :

- liaison 90kV N°1 BROU-CHAUNAY

Le concessionnaire doit être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin de pouvoir assurer la compatibilité des projets de construction avec la présence de ses ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Nous rappelons que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de ces ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du code de l'environnement.

Concernant le projet de PLU, il conviendrait :

- d'inclure, dans le rapport de présentation, le nom des ouvrages de transport d'énergie électrique existants ;
- d'indiquer dans le règlement, aux chapitres spécifiques à chaque zone traversée par un ou plusieurs ouvrages existants ;
- que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension >50 kV) ;
- que les ouvrages peuvent être modifiés, surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- que sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages existants soit réalisé de façon

à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages, et que soient retranchés des espaces classés, des bandes :

- de 5 m de large pour une liaison électrique souterraine.
- de 30 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63 kV et 90 kV.
- de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV.
- de 50 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kV.
- de 40 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV.
- de 80 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 kV.
- de 100 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 400 kV.

• d'inclure, dans les descriptions des servitudes d'utilité publique de type I4 concernant les lignes et canalisations électriques, les indications suivantes : rapport de présentation, le nom des ouvrages de transport d'énergie électrique existante ;

le nom des lignes existantes susvisées.

Les coordonnées du service d'exploitation du réseau de ces ouvrages, qui sont les suivantes ;

RTE – GMR SOLOGNE
21 rue Pierre et Marie Curie
45140 INGRE
Standard : 02 38 71 43 16
fax : 02 38 71 43 99

3.5 Véloroute et randonnée

La commune est concernée par l'itinéraire cyclable d'intérêt national « **St-Jacques à vélo via Chartres** », numérotée V41 au SN3V. Aménagée en 2014, cette véloroute est promue sur le site régional www.marandoavelo.fr et par un carnet de route téléchargeable et diffusé dans les OTSI : <http://www.123randonnee.fr/commande-et-telechargement/carnet-de-route-saint-jacques-a-velo.php>

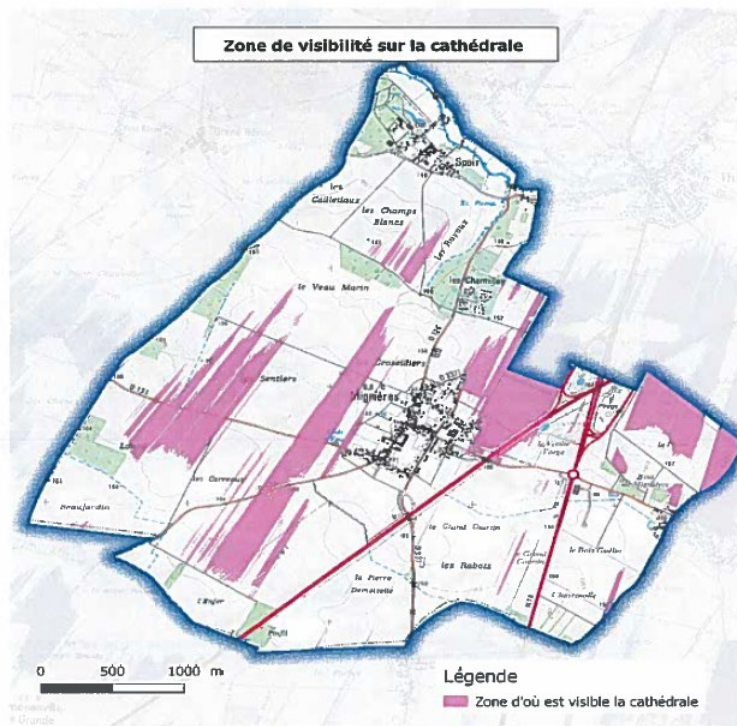
Tout site de visite, hébergement public ou privé, OTSI, loueur de cycles se trouvant dans le fuseau de 5 km autour de ces itinéraires pourront entrer dans la démarche de labellisation nationale « Accueil vélo ».

Des circuits vélotouristiques locaux, en boucle, pourront se greffer sur ces axes structurants pour compléter l'offre de découverte à vélo du patrimoine paysager et culturel.

3.6 Directive paysagère

La commune de Mignières se trouve dans un secteur où des vues sur la Cathédrale de Chartres sont présentes. L'analyse paysagère devra conduire à les identifier et à les préserver en maintenant les espaces agricoles ou naturels qui s'y rattachent.

Les vues lointaines sur la cathédrale de Chartres



4. Autres informations à prendre en compte

4.1 Le portail national de l'urbanisme

Le **portail national de l'urbanisme**, sera le site de référence unique pour l'accès dématérialisé sur l'ensemble du territoire national aux **documents d'urbanisme** (SCOT, PLU, carte communale) et aux **servitudes d'utilité publique (SUP)**. Il sera opposable au 1^{er} janvier 2020.

L'accès à l'information en matière d'urbanisme est encadré par les articles L.133-1 à 5 du code de l'urbanisme.

Vous devrez mettre en ligne le dossier complet du PLU approuvé, **sous format électronique au standard de la Convention Nationale d'Information Géographique (CNIG)**, en incluant l'intégralité des délibérations (de la prescription à l'approbation).

Lien du géoportail : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

4.2 Les « annexes » ou « locaux accessoires » dans le règlement écrit (R.151-27 et 28)

L'implantation des locaux accessoires ou annexes participent de la qualité paysagère du territoire communal. Aussi les communes souhaitent-elles souvent les réglementer. Cela va tout à fait dans le sens des préconisations du code de l'urbanisme.

Toutefois, les destinations des constructions du code excluent les abris de jardin, garages, piscines de plein air, abris pour animaux ou encore les serres. Le règlement écrit ne peut donc pas les encadrer en tant que tels. Cependant, le règlement peut fixer des règles d'implantation spécifiques aux locaux accessoires (hauteur, surface de plancher...); par exemple « les locaux accessoires d'une surface maximale de 25 m² et d'une hauteur à l'égout du toit de 2,5 m doivent être implantés... ».

Dernière précision : ces locaux accessoires, au sens du code de l'urbanisme et pour l'instruction des actes d'urbanisme, auront la même destination que la construction à laquelle ils se rattachent.

↳ En zones naturelle et agricole les prescriptions relatives à l'implantation des annexes sont obligatoires. Ces annexes doivent être de petite taille et à une distance permettant de maintenir le lien d'usage avec l'habitation.

4.3 Changement de destination en zone A et N (agricole et naturelle)

En cas de sites d'exploitation agricole non pérenne sur la durée de vie du PLU (environ 10 ans), il est important de s'interroger sur la pertinence de permettre ou non le changement de destination du bâti d'une part, et dans l'affirmative s'il faut encadrer les destinations futures (habitat, hébergement hôtelier...) d'autre part ; ceci, en ayant à l'esprit les éventuelles contraintes de réseaux, de secours incendie, gestion des déchets etc, afférents.

↳ Ces autorisations éventuelles de changement de destination doivent être précisément justifiées et identifiées dans le *rapport de présentation* et localisées sur le *règlement graphique* et intégrées dans les décomptes des besoins en logements pour l'habitat.

4.4 Voies classées à grande circulation

Projet de l'État

Le projet de mise en concession autoroutière de la RN154 et d'une partie de la RN12 est à prendre en compte dans les communes concernées : en fonction de l'évolution du projet (fuseau préférentiel, DUP, ...). Voir le lien <http://www.154-12.centre.gouv.fr/>

Ce sont des contraintes fortes à intégrer : nécessité absolue de mise en compatibilité du document d'urbanisme.

A l'échelle du territoire, les projets d'aménagements routiers et urbains doivent prendre en compte le projet de l'A154. Il y a lieu de prévoir un zonage Ir sur le plan de zonage et de prévoir les dispositions nécessaires dans le règlement.

Les routes

Le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, modifie le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation dont certaines sections concernent les routes euréliennes.

Voir la liste des servitudes par commune pour connaître les routes départementales et routes nationales le long desquelles s'applique l'article L.111-6 du CU, visant à réguler le développement urbain le long des voies.

En conséquence, en dehors des zones déjà urbanisées de la commune, une zone d'inconstructibilité devra être appliquée le long de ces voies de circulation, soit 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

Les transports exceptionnels

Sur les communes traversées par des itinéraires de transports exceptionnels, les éventuels aménagements de voirie ou à proximité des axes structurants des communes devront intégrer la contrainte de circulation de convois exceptionnels.

4.5 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres ou aérodromes

Les zones de bruit liées aux infrastructures de transport ou aérodromes sont régies par classement sonore des infrastructures de transport : AP n° 201506-0005 du 16 janvier 2015.

Pour tout complément d'information, consulter le lien suivant :

<http://www.eure-et-loir.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit>

La commune est concernée par 2 zones de bruit liées aux infrastructures de transports : Autoroute A11 de catégorie 1 et la RN10 de catégorie 3.

Dans cette bande affectée par le bruit, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets référents (95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation).

4.6 Vulnérabilité aux nitrates

La commune de Mignières est classée en zone vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole, comme l'ensemble des communes du département.

L'arrêté de référence est l'arrêté n°2012355-0002 du 20 décembre 2012 portant sur la délimitation de zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole sur le Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

4.7 Aménagement numérique

En cohérence avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) pour l'Eure-et-Loir adopté par l'Assemblée départementale lors de sa séance du 15 décembre 2010 et actualisé par l'Assemblée départementale du 14 décembre 2011, l'arrivée de la fibre optique dans les bâtiments doit être prise en compte dans les études d'élaboration et de révision des PLU.

A compter du 12 octobre 2012, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a transféré ses compétences L.1425-1 et L.1425-2 du CGCT au Syndicat Mixte Ouvert départemental "Eure-et-Loir numérique". C'est cet établissement public qui a en charge la mise en œuvre du SDTAN et son actualisation éventuelle.

memento pour l'élaboration du PLU, projet et dossier :

Afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme, votre dossier de PLU doit comporter **impérativement** les éléments suivants **sous peine de fragiliser juridiquement l'ensemble du document** et en vous appuyant sur des données, notamment INSEE, actualisées :

Dans le rapport de présentation, outre les parties « diagnostic » et « études environnementales » :

- ✓ analyse des possibilités de densification (dents creuses),
- ✓ analyse qualitative de la consommation des différents espaces, sur les 10 dernières années :
 - ✓ forestiers, naturels, agricoles, urbanisés en extension, urbanisés dans l'enveloppe bâtie (dents creuses) ; en indiquant la destination de ces espaces (activités, équipement, infrastructure, habitat...), le nombre d'habitants accueillis et de logements.
- ✓ calcul du point mort démographique, justification des prévisions du nombre de personnes par ménage, de la mutation des résidences secondaires, de la résorption de la vacance ; justification des objectifs de croissance démographique, des changements de destination, etc.
- ✓ inventaire des capacités de stationnement,
- ✓ justification précise et complète (destination, surface...) des emplacements réservés,
- ✓ justifications des objectifs du PADD, des zones et des différentes règles,
- ✓ un argumentaire en cas de réduction ou suppression d'Espace Boisé Classé (EBC),
- ✓ justification du classement au titre des articles L.153-19 et 23 par une présentation précise des éléments repérés. Éléments qui devront faire l'objet de prescriptions afin d'assurer leur préservation et d'une localisation sur le règlement graphique,
- ✓ justification des éventuels STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) en A et N, qui devront être exceptionnels,
- ✓ le cas échéant, identification et justification des changements de destination autorisés en zone agricole et/ou naturelle,
- ✓ justification argumentée des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) des orientations dans chacun des domaines suivants :

(sauf à argumenter dans le rapport de présentation le choix de ne pas définir telle orientation)

- ✓ objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces,
- ✓ habitat,
- ✓ transports et déplacements,
- ✓ équipement commercial,
- ✓ développement économique et de loisirs,
- ✓ communications numériques,
- ✓ protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ✓ préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.

↳ **L'attention est attirée sur la liste des seules annexes au PLU autorisées par le code de l'urbanisme (L.151-43 et R.151-52), tout autre document (cahier de recommandations...) n'a pas de valeur réglementaire.**