

Commune de  
**Mignières**

Eure-et-Loir

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

## Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**3.a**

- ▶ Elaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 5 juin 2012
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 20 juin 2019
- ▶ 1ère Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 6 octobre 2021

P H A S E :

**Approbation**



**en perspective**

urbanisme & aménagement

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
du 6 octobre 2021

approuvant  
la 1ère modification simplifiée  
du plan local d'urbanisme  
de la commune de Mignières

Le Maire,

**En Perspective** Urbanisme et Aménagement

4bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres ■

TEL : 02 37 30 26 75 ■

courriel : [agence@enperspective-urba.com](mailto:agence@enperspective-urba.com)

## Sommaire

<b>1. Préalable</b>	<b>2</b>
<b>2. Maitriser le développement urbain</b>	<b>3</b>
2.1. Définir une enveloppe bâtie pour contenir l'étalement urbain .....	3
2.2. Optimiser les espaces en creux .....	3
2.3. Aménager des zones résidentielles à court terme.....	3
2.4. Encadrer l'urbanisation des hameaux et des écarts bâtis.....	3
2.5. Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics .....	3
2.6. Améliorer les entrées de village.....	4
2.7. Poursuivre une croissance démographique raisonnée .....	4
2.8. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie .....	5
<b>3. Prendre en considération la qualité environnementale de la commune</b>	<b>6</b>
3.1. Maintenir ou restaurer le corridor alluvial de l'Eure (site inscrit de la Haute Vallée de l'Eure).....	6
3.2. Protéger les mares .....	6
3.3. Préserver le continuum écologique de la sous-trame arborée .....	6
3.4. Protéger les boisements .....	6
3.5. Préserver les milieux naturels ouverts .....	6
3.6. Préserver les espaces verts et les jardins .....	7
3.7. Maintenir la bonne qualité de l'eau potable .....	7
<b>4. Poursuivre une politique d'aménagement respectueuse du cadre de vie</b>	<b>8</b>
4.1. Prendre en compte les risques naturels .....	8
4.2. Prendre en considération les nuisances .....	8
4.3. Respecter les dispositions établies au regard de la présence du monument inscrit .....	8
4.4. Reconnaître les éléments patrimoniaux de qualité dans tout projet d'aménagement .....	8
4.5. Prendre en considération le cône de vue sur la cathédrale ND de Chartres .....	8
4.6. Maintenir les perspectives visuelles sur le grand paysage .....	8
<b>5. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local et communautaire</b>	<b>9</b>
5.1. Maintenir et préserver l'activité agricole .....	9
5.2. Accompagner et développer la zone d'activités industrielles et artisanales.....	9
5.3. Favoriser le développement local .....	9
<b>6. Conforter et améliorer la mobilité</b>	<b>10</b>
6.1. Mettre en place un chemin de contournement pour les engins agricoles .....	10
6.2. Aménager de nouvelles voies pour la desserte des nouvelles zones à vocation résidentielle .....	10
6.3. Conforter et développer des principes de circulations douces .....	10
<b>7. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain</b>	<b>11</b>
7.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel .....	11
7.2. Opérer le développement uniquement sur les secteurs agglomérés.....	11

## 1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) visent à atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) de Mignières consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre de cette révision du Plan Local d'Urbanisme.

## **2. Maitriser le développement urbain**

Actuellement, la population de Mignières est de 997 habitants, contre 695 habitants en 2006.

Depuis 1990, la commune a toujours enregistré une croissance démographique positive et constante grâce à un solde migratoire largement positif. Ces dernières années, la croissance démographique est entretenue aussi par un solde naturel relativement important, caractéristique de l'attrait familial que suscite la commune.

Le PLU approuvé en 2012 a permis à la commune de se développer au sein de son armature historique. Désormais, les possibilités de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie demeurent limitées. Il n'empêche que le projet d'aménagement porté par la révision du PLU cherche à proposer un développement aux justes besoins de la collectivité. Ce principe d'aménagement poursuit la logique de développement adoptée depuis plusieurs années qui tend à une organisation urbaine plus optimale, plus compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

Sur le plan sociologique, les opérations d'aménagement à vocation résidentielle proposeront une offre diversifiée en vue de favoriser l'accueil et le maintien de tout type de population.

### **2.1. Définir une enveloppe bâtie pour contenir l'étalement urbain**

Le projet d'aménagement oriente principalement le développement sur l'espace aggloméré existant et plus spécifiquement sur des secteurs dotés d'une desserte optimale et d'infrastructures en état.

A travers cette action, est poursuivie une politique d'aménagement encadrée, économe, traduite par la limitation de l'extension des espaces bâtis.

### **2.2. Optimiser les espaces en creux**

Il existe au sein de l'enveloppe agglomérée du bourg et dans une moindre mesure au sein des hameaux, un certain nombre d'espaces en creux mobilisables pour satisfaire les besoins de développement résidentiels de la commune. Ainsi, la municipalité souhaite optimiser le foncier au sein de ces entités bâties.

### **2.3. Aménager des zones résidentielles à court terme**

Les zones à urbaniser du PLU de 2012 sont désormais loties ou en passe de l'être (lotissement du Clos des Ouches). La présente révision porte, entre autres, sur la définition d'une nouvelle zone à urbaniser située à l'arrière de la rue du Château d'Eau. Néanmoins, sont maintenues dans le projet, les zones à urbaniser de la rue de la Gare et le futur lotissement du Clos des Ouches.

D'une manière générale, le recours aux zones d'extension s'avère une nécessité au regard de la dimension de plus en plus urbaine de la commune, d'une demande résidentielle sans cesse croissante, d'une très bonne accessibilité de la commune, et de la faible représentativité des espaces « en creux » mobilisables.

### **2.4. Encadrer l'urbanisation des hameaux et des écarts bâtis**

Le développement des hameaux et écarts (dont le lotissement des Charmilles) ponctuant le territoire sera très limité par la seule acceptation d'extensions mesurées et d'annexes de faible emprise. L'objectif attendu est de préserver avant toute chose le cadre naturel remarquable qui définit si bien le territoire et d'éviter le mitage.

### **2.5. Maintenir et développer l'offre en matière d'équipements publics**

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Au regard de sa population présente et à venir, Mignières dispose d'un panel varié et suffisant d'équipements. C'est



avant tout sur le plan qualitatif que la municipalité souhaite faire évoluer les équipements et les espaces publics.

Clairement définis, les équipements de services se localisent exclusivement dans le centre du village. Le parti d'aménagement suggère de poursuivre cette logique territoriale dans la mesure où celle-ci limite les déplacements automobiles et les nuisances qui en découlent.

## 2.6. Améliorer les entrées de village

Pour des raisons sécuritaires, mais aussi pour des motivations d'ordre paysager, les entrées de village seront aménagées. Par la même, ces aménagements permettront de définir clairement les limites de l'enveloppe bâtie du village.

## 2.7. Poursuivre une croissance démographique raisonnée

Forte d'une croissance soutenue durant les deux dernières décennies (+1.93%/an entre 1999 et 2011, +3.83%/an entre 2011 et 2015), la commune souhaite poursuivre une croissance démographique plus mesurée, mais dynamique. Considérant que les seules opportunités foncières existantes au sein de la trame bâtie ne peuvent suffire à porter soutenir une dynamique démographique, le projet a recours à l'aménagement de zones à urbaniser.

En cumulant l'ensemble des opportunités foncières identifiées (permis de construire en cours, espaces en creux, zone à urbaniser en cours d'urbanisation et futures zones à urbaniser), ce sont environ une soixantaine de constructions potentielles qui sont possibles.

**Considérant la dimension familiale de Mignières, il est peu probable que le nombre de personnes par ménage diminue durant la prochaine décennie.** Dès lors, les constructions projetées sont certainement toutes vectrices de croissance démographique.

A terme, la population de Mignières devrait avoisiner une population d'environ 1167 habitants, suivant une croissance moyenne annuelle de 1.59%/an.

### Synthèse du potentiel résidentiel :

Espaces en creux mobilisables et/ou mutation	28 logements individuels et collectifs
Zone à urbaniser en cours (Le clos des Ouches)	11 logements individuels
Zone à urbaniser rue de la Gare	2 logements individuels
Nouvelle zone à urbaniser rue du Château d'Eau	20 logements individuels (densité 15 LGT/HA)
<b>TOTAL</b>	<b>61 logements</b>

## **2.8. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie**

La commune cherche à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

### **3. Prendre en considération la qualité environnementale de la commune**

Malgré une pression urbaine croissante, Mignières a su préserver son cadre de vie et les espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité. En ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

#### **3.1. Maintenir ou restaurer le corridor alluvial de l'Eure (site inscrit de la Haute Vallée de l'Eure)**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre Val de Loire identifie la vallée de l'Eure comme un élément participant à la reconnaissance de la Trame Bleue sur la commune. Dès lors, la municipalité souhaite prendre en compte ce corridor alluvial. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à la sauvegarde et à la remise en état de la vallée de l'Eure.

Le réservoir de biodiversité identifié par le SRCE de la région Centre Val de Loire reprend globalement les limites du site inscrit de la haute vallée de l'Eure. L'idée force est de sauvegarder ce réservoir de biodiversité à travers la mise en œuvre d'une politique d'aménagement respectueuse de la qualité environnementale de ce site.

#### **3.2. Protéger les mares**

Dans la définition de la trame bleue spécifique à la commune, la municipalité souhaite prendre en compte les différents milieux humides qui ponctuent le territoire. Différentes zones humides ont été identifiées. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à leur maintien.

Dans le même esprit, les mares sont des éléments constitutifs du patrimoine naturel local qui garantissent la présence d'une réelle biodiversité.

A ces égards, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond aux enjeux de préservation de la ressource en eau conformément aux objectifs définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.

#### **3.3. Préserver le continuum écologique de la sous-trame arborée**

Le SRCE de la région Centre Val de Loire identifie un corridor écologique sur le territoire de Mignières. Tant pour leur valeur paysagère qu'environnementale ce corridor assure la diversité biologique de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de cette trame verte en empêchant toute forme d'aménagement et de mitage sur ces espaces fragiles.

#### **3.4. Protéger les boisements**

Les boisements entaillent à de nombreuses reprises le plateau agricole. Ces boisements ponctuent les perceptions visuelles sur le grand paysage. Outre cette dimension paysagère, la fonction écologique de ces ensemble boisés est essentielle pour la biodiversité et notamment l'avifaune.

#### **3.5. Préserver les milieux naturels ouverts**

Les milieux naturels ouverts sont omniprésents dans la vallée de l'Eure. Leur rôle, à travers les zones humides qui leur sont associées, est essentiel dans la régulation de la rivière. Ces espaces participent également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie, et il s'avère nécessaire d'en limiter la constructibilité pour maintenir leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation).

### **3.6. Préserver les espaces verts et les jardins**

Les espaces verts privés et notamment les jardins participent à la qualité paysagère de la commune et à son cadre de vie. Certains jardins constituent en effet en partie intérieure de certains ilots, comme sur les limites de l'espace aggloméré, des espaces de respiration et des espaces tampon entre le milieu bâti et les espaces agricoles.

La municipalité souhaite ainsi limiter la constructibilité et l'aménagement de la majorité de ces espaces afin, d'une part, de mettre en avant leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation) et, d'autre part, d'encadrer et de limiter les optimisations foncières et une densification outrancière. L'idée force de cette démarche est de conserver la morphologie existante de l'enveloppe urbaine composée de bâti et d'espaces de jardins.

### **3.7. Maintenir la bonne qualité de l'eau potable**

Le captage de SPOIR est l'un des captages d'eau potable désigné, au niveau national, comme prioritaires pour l'application d'une démarche de reconquête de la qualité de l'eau. Ainsi, et conformément aux enjeux du SDAGE et des SAGE en vigueur sur la commune, l'idée force est de limiter les pollutions diffuses et ponctuelles à travers, notamment, la recherche d'une cohabitation renforcée entre les activités économiques et les ressources naturelles.

## **4. Poursuivre une politique d'aménagement respectueuse du cadre de vie**

Pour que Mignières puisse conserver son statut de petite ville à la campagne, certaines actions doivent être envisagées. Par ailleurs, la dimension patrimoniale, qu'elle soit architecturale ou paysagère, définit pleinement l'identité de la commune.

### **4.1. Prendre en compte les risques naturels**

Le passage de l'Eure a largement conditionné la vie des habitants de Mignières et plus particulièrement au niveau du hameau de Spoir. L'inondabilité de la rivière a fait l'objet d'un arrêté préfectoral valant Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Dès lors, toute forme d'aménagement devra respecter les dispositions de cet arrêté et interdira toute nouvelle forme de construction et d'aménagement notoire dans les secteurs présentant un risque d'inondation avéré.

### **4.2. Prendre en considération les nuisances**

La municipalité se fixe comme objectif de prendre en compte les nuisances sonores, source de pollution de plus en plus importante. En effet, la RN10 et l'A11 sont classées en zone de bruit. Dès lors, des mesures relatives à l'isolation phonique des constructions devront être prises pour limiter l'impact sonore de ces infrastructures routières sur les constructions sises à proximité.

### **4.3. Respecter les dispositions établies au regard de la présence du monument inscrit**

La Chapelle des Trois Maries doit être considérée comme un atout dans la lecture patrimoniale du village. Classé à l'inventaire des monuments historiques, l'édifice bénéficie d'un périmètre de protection (servitude d'utilité publique). Ainsi, toutes formes d'aménagement à venir sur Mignières respecteront ce périmètre et veilleront à l'absence de covisibilité sur l'édifice.

### **4.4. Reconnaître les éléments patrimoniaux de qualité dans tout projet d'aménagement**

Certains éléments architecturaux remarquables confèrent à Mignières son identité. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être protégé (anciens corps de fermes, fronts de rues, murs...).

De plus, et afin de respecter la lecture actuelle de ces entités dans l'espace aggloméré, il est attendu que les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur...).

### **4.5. Prendre en considération le cône de vue sur la cathédrale ND de Chartres**

Bien que située hors du territoire communal, la cathédrale Notre-Dame de Chartres doit être considérée comme une plus-value locale. En effet, le projet de Directive paysagère identifie un cône de vue en direction de l'édifice à partir du village. Ces cônes de vues sur le monument font l'objet de mesures réglementaires qui visent à garantir une insertion respectueuse des nouvelles constructions et de l'environnement au sens large.

### **4.6. Maintenir les perspectives visuelles sur le grand paysage**

Aux abords du village, il existe des ouvertures visuelles sur le grand paysage. Ces vues doivent être appréhendées comme des éléments de mise en valeur patrimoniale des caractéristiques paysagères locales. Elles doivent être maintenues par l'impossibilité de construire dans leurs perspectives.

## **5. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local et communautaire**

Sur le plan économique, la commune de Mignières se définit pour l'essentiel par une activité artisanale et industrielle structurée dont le dynamisme est essentiellement porté par la zone d'activités du Bois Gueslin. Le développement économique local ne se résume toutefois pas à cette zone d'activités. La commune dispose également d'une offre touristique (château des Boulard, hôtel restaurant) et d'enseignement.

Parallèlement, Mignières est une commune où l'activité agricole demeure omniprésente. Le développement local de la commune passe indubitablement par le maintien des sites d'exploitation agricole qui au-delà de l'aspect strictement économique, permet le façonnage et l'entretien du paysage local.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fait état de la diversité de ces activités et cherche à maintenir et à développer l'ensemble du tissu économique local.

### **5.1. Maintenir et préserver l'activité agricole**

Le territoire de Mignières présente les stigmates de l'agriculture céréalière beauceronne. Celle-ci s'inscrit dans le paysage comme élément révélateur du patrimoine culturel local. En effet, l'activité agricole façonne largement le territoire communal, puisque 90% des terres sont en culture, gage de la valeur, agronomique des terres. Ainsi on dénombre 6 sièges d'exploitation en activité. Par conséquent, l'ensemble des terres arables doit être réservé exclusivement au maintien de l'activité agricole et protégé de toute autre activité.

### **5.2. Accompagner et développer la zone d'activités industrielles et artisanales**

Le développement et la pérennisation de la zone d'activité passent par l'accueil de nouvelles entreprises. Le dynamisme de cette zone d'activité devrait être vecteur de développement local limitant ainsi les déplacements des individus entre les secteurs résidentiels et les zones d'emploi.

### **5.3. Favoriser le développement local**

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités de petite taille (artisanales, commerces de proximité, offre touristique, services à la personne...) se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

De plus, pour conforter l'activité locale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités où se concentre la couverture par le haut débit.

L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques.

## **6. Conforter et améliorer la mobilité**

La mobilité est une composante essentielle du dynamisme de Mignières. Le fonctionnement de la commune nécessite de s'adapter à une augmentation constante de l'usage de la voiture. Néanmoins, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Mignières cherche à promouvoir et à participer au développement des pratiques de mobilités dites « durables ». Les orientations préconisées intègrent donc la démarche volontaire d'améliorer les déplacements à l'échelle de la ville, mais aussi dans un contexte supra-communal.

### **6.1. Mettre en place un chemin de contournement pour les engins agricoles**

La multiplication des déplacements automobiles, lié au caractère de plus en plus résidentiel de la commune, et les besoins inhérents à l'activité agricole (circulation des engins agricoles) peuvent favoriser les problèmes de circulation au sein du village. Dès lors, Il apparaît nécessaire d'engager une réflexion sur la mise en place d'une déviation.

### **6.2. Aménager de nouvelles voies pour la desserte des nouvelles zones à vocation résidentielle**

Au sein de la commune, de nouvelles voies seront créées afin de mailler de voies résidentielles l'ensemble du territoire. Cette volonté répondra à la logique de développement de la commune (nouveaux quartiers, renforcement et création des nouveaux équipements...)

### **6.3. Conforter et développer des principes de circulations douces**

Il est important d'assurer la continuité du maillage de circulations douces sur la base du réseau existant reliant les espaces naturels, le centre et les équipements. Dans ce sens, la mise en place et le renforcement du réseau de circulation s'opérera conformément à la réglementation accessibilité.

## **7. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale. Pour répondre à cet objectif, la municipalité souhaite circonscrire la consommation d'espaces naturel et agricole en favorisant le renouvellement du tissu urbain existant, l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux » et l'ouverture de l'urbanisation de terrains aux justes besoins démographiques du projet.

### **7.1. Limiter le mitage et la consommation d'espace agricole et naturel**

L'enveloppe et la morphologie bâtie du village révèlent à ce jour de moins en moins d'opportunités foncières de renouvellement ou de complément. En effet, l'essentiel du tissu bâti est récent et prend place le long des voies principales de façon structurée et continue. Peu de terrains encore libres de toute occupation subsistent le long des voies.

Dans l'espace aggloméré existant, les terrains identifiés à ce jour comme mobilisables (espaces en creux, secteur de renouvellement urbain et espaces préférentiels pour la densification) s'avèrent être insuffisants pour garantir la capacité d'accueil attendue en terme de vocation résidentielle.

Dès lors, afin que la commune conserve une croissance dynamique, le parti d'aménagement propose la création d'une nouvelle zone à aménager sur la limite Ouest du bourg sur une emprise de 1,45 hectare.

Cette consommation d'espaces agricoles s'ajoute à la consommation d'espaces de jardins intérieurs prévus sur le Clos de l'Ouche sur une emprise de 8600 m<sup>2</sup> et à l'aménagement d'un terrain situé rue de l'ancienne gare (2000 m<sup>2</sup>) mais n'a pas d'équivalence avec la surface consommée entre 2012 et 2017 qui représente environ 11,50 hectares (Cf bilan de la consommation foncière entre 2012 et 2017).

En affichant ce « principe limité » d'extension urbaine, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables limite toute consommation éparpillée de surfaces agricoles.

### **7.2. Opérer le développement uniquement sur les secteurs agglomérés**

Le projet d'aménagement s'articule sur l'optimisation du foncier existant et sur l'aménagement de secteurs contigus à l'espace aggloméré, correctement desservis et situés à proximité des équipements structurants (école,...).

A travers cette action, il propose une politique de densification des formes urbaines et une gestion maîtrisée de l'espace.

Cette stratégie ne pourra trouver une traduction opérationnelle et une réelle faisabilité que par la mise en place de politiques programmées et précisées au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières OAP garantissant l'intérêt général en s'imposant à l'intérêt particulier.





# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mignières

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Commune de  
Nogent-sur-Eure

Commune de  
Fontenay-sur-Eure

Commune de  
Thivars

Commune de  
Meslay-le-Grenet

Commune de  
Dammarie

Commune de  
la Bourdinière  
Saint-Loup



### Maitriser le développement urbain par :

- La définition de limites des enveloppes bâties afin d'éviter l'étalement urbain et le mitage
- L'optimisation des espaces en creux
- L'aménagement de zones résidentielles à court terme
- L'encadrement de l'urbanisation des hameaux et écarts bâtis
- Le maintien et le développement de l'offre en matière d'équipements publics
- L'amélioration des entrées de village

### Prendre en considération la qualité environnementale de la commune par :

- La reconnaissance du patrimoine naturel du site inscrit de la Haute Vallée de l'Eure
- Le maintien ou la restauration du corridor alluvial de l'Eure
- La protection des mares
- La préservation du continuum écologique de la sous-trame arborée
- La protection des boisements
- La préservation des milieux naturels ouverts
- La reconnaissance des espaces verts en milieu urbain

### Poursuivre une politique d'aménagement respectueuse du cadre de vie par :

- La prise en compte des risques naturels (inondation)
- La prise en considération des nuisances (bruit)
- Le respect des dispositions établies au regard de la présence du monument historique (inscrit)
- La reconnaissance du tissu bâti ancien de la commune
- La prise en considération du cône de vue sur la cathédrale ND de Chartres (projet de Directive paysagère)
- Le maintien des perspectives visuelles sur le grand paysage

### Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local et communautaire par :

- Le maintien des activités agricoles
- La préservation des terres agricoles
- La mise en place d'un chemin de contournement pour les engins agricoles
- L'accompagnement et le développement des secteurs d'activités industrielles et artisanales
- La possibilité d'implantation d'activités artisanales de services de proximité (non cartographié)
- Le développement des infrastructures numériques (non cartographié)

### Conforter et améliorer la mobilité par :







- L'aménagement de nouvelles voies pour la desserte des nouvelles zones à vocation résidentielle
- Le confortement et le développement de principes de circulations douces (piétons, vélos)

# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mignières








## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le village







### Maîtriser le développement urbain par :

-  La définition de limites des enveloppes bâties afin d'éviter l'étalement urbain et le mitage
-  L'optimisation des espaces en creux
-  L'aménagement de zones résidentielles à court terme
-  L'encadrement de l'urbanisation des hameaux et écarts bâtis
-  Le maintien et le développement de l'offre en matière d'équipements publics
-  L'amélioration des entrées de village





### Prendre en considération la qualité environnementale de la commune par :

-  La reconnaissance du patrimoine naturel du site inscrit de la Haute Vallée de l'Eure
-  Le maintien ou la restauration du corridor alluvial de l'Eure
-  La protection des mares
-  La préservation du continuum écologique de la sous-trame arborée
-  La protection des boisements
-  La préservation des milieux naturels ouverts
-  La reconnaissance des espaces verts en milieu urbain



### Poursuivre une politique d'aménagement respectueuse du cadre de vie par :

-  La prise en compte des risques naturels (inondation)
-  La prise en considération des nuisances (bruit)
-  Le respect des dispositions établies au regard de la présence du monument historique (inscrit)
-  La reconnaissance du tissu bâti ancien de la commune
-  La prise en considération du cône de vue sur la cathédrale ND de Chartres (projet de Directive paysagère)
-  Le maintien des perspectives visuelles sur le grand paysage

### Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local et communautaire par :

-  Le maintien des activités agricoles
-  La préservation des terres agricoles
-  La mise en place d'un chemin de contournement pour les engins agricoles
-  L'accompagnement et le développement des secteurs d'activités industrielles et artisanales
- La possibilité d'implantation d'activités artisanales de services de proximité (non cartographié)
- Le développement des infrastructures numériques (non cartographié)

### Conforter et améliorer la mobilité par :

-  L'aménagement de nouvelles voies pour la desserte des nouvelles zones à vocation résidentielle
-  Le confortement et le développement de principes de circulations douces (piétons, vélos)