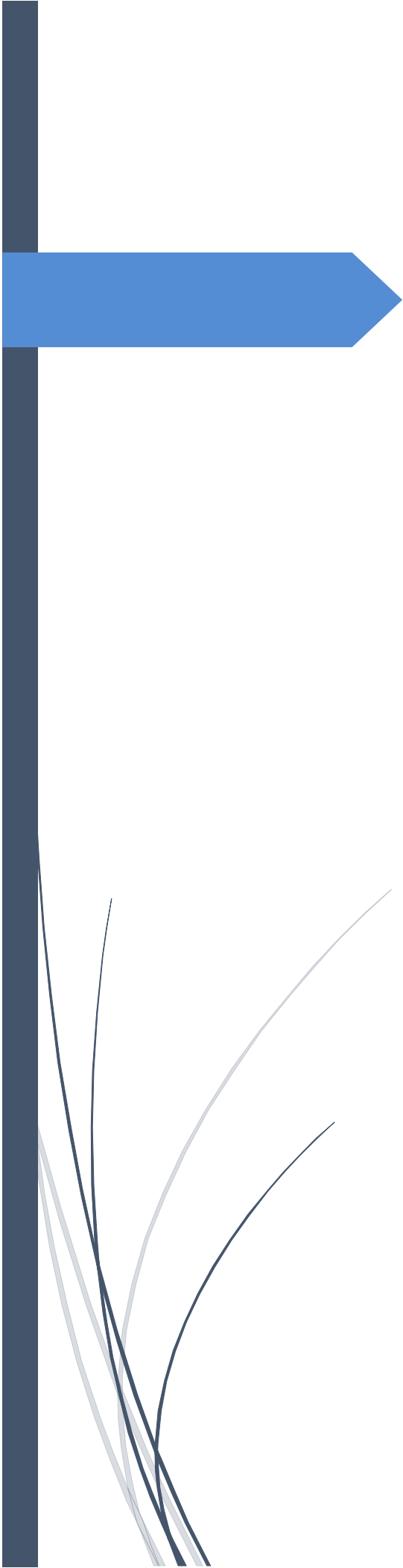




3^{ème} Modification simplifiée du PLU de Mignières

2. Notice explicative

1	Préalable.....	3
2	Présentation du territoire communautaire.....	3
3	Historique de la procédure.....	4
4	Contexte juridique.....	5
4.1	Cadre juridique.....	5
4.2	Exposé des motifs.....	6
4.3	Justification du recours à la procédure de modification simplifiée	6
4.4	Déroulé de la procédure.....	10
5	Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.....	11
5.1	Zonage	11
5.2	Règlement	12

1 Préalable

Cette note de présentation a pour objet de présenter la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mignières (Eure-et-Loir) d'exposer les évolutions apportées par cette procédure au document initial à l'occasion de sa troisième modification simplifiée (article R151-5 du code de l'urbanisme)

Cette note de présentation est également un document de cadrage lors de la mise à disposition du public (article L151-47 du code de l'urbanisme).

2 Présentation du territoire communautaire

Située dans le centre du département d'Eure-et-Loir, la commune de Mignières fait partie de l'arrondissement de Chartres et du canton de Chartres 2. La commune de Mignières est à 12 km au sud de Chartres le long de la RN 10. L'autoroute A11 (océane) traverse son territoire, l'embranchement autoroutier se trouve au nord-est de la commune.

Avec une altitude comprise entre 136 mètres et 168 mètres, la commune est limitrophe au nord-ouest de Meslay-le-Grenet et Nogent-sur-Eure, au nord de Fontenay-sur-Eure, au nord-est de Thivars, à l'est de Dammarie, au sud de La Bourdinière-Saint-Loup et Ermenonville-la-Grande.

Située dans la région naturelle de la Beauce, elle occupe une plaine agricole largement dominée par les espaces cultivés. Elle est composée d'un bourg et de quatre hameaux (Bois de Mivoye, Spoir, Vaucelles, les Charmilles).

À la fois rurale et proche de la capitale eurélienne, cette commune connaît depuis quelques années un important essor. En effet, au cours de ces dernières décennies, l'urbanisation s'est fortement développée, par la construction de nombreux lotissements et de maisons individuelles.

Évolutions démographiques et résidentielles :

- Population :
 - En 2014, la commune de Mignières comptait 1091 habitants (population municipale), contre 773 habitants en 2009, soit une densité de 84 habitants au km².
 - Au cours de ces dernières années, la croissance est soutenue puisque le taux de croissance moyen annuel est de + 2.2%/an depuis 2014.
 - La croissance démographique résulte à part égale du solde naturel (+1%/an) et du solde migratoire (1.2%/an)
 - La taille des ménages est passé de 2.8 en 2014 à 2,7 en 2020.
- Logement :
 - En 2020, la commune recense 418 logements, majoritairement des résidences principales (95.1% du parc immobilier).
 - La part des résidences secondaires et des logements vacants est anecdotique (respectivement 2.2%et 2.7% du parc immobilier), reflétant une certaine tension.

- Relief et hydrographie
 - L'Eure est le principal cours d'eau rencontré sur la commune de Mignières. Cette rivière coule à la frontière nord de la commune.
 - Du point de vue géologique, le territoire communal est constitué de craie perméable et favorable au développement de réseaux karstiques, recouverte d'argile et de silex.
- Unités paysagères

Le paysage de Mignières se caractérise par deux entités distinctes.

- Au nord de la commune, la vallée de l'Eure domine. La vallée de l'Eure est un paysage à part entière et se distingue clairement de la Beauce par une limite définie par la pente et par le rideau boisé qui couronne les coteaux. La vallée de l'Eure à Mignières est exclusivement concentrée sur la partie nord du territoire communal. Elle couvre une superficie approximative de 25 hectares. Ce paysage se définit aussi au travers de moulins et de quelques écarts d'urbanisation symbolisés par les hameaux de Spoir et de Vaucelles.
- L'autre entité paysagère majeure à Mignières n'est autre que le plateau beauceron, et plus précisément la sous-entité paysagère du cœur de la Beauce. On y observe des horizons à perte de vue et une vocation largement agricole. Seuls quelques rares bosquets ponctuent l'horizon. Partiellement remembrée, Mignières offre un territoire agricole sur de très grandes parcelles (jusqu'à 55 hectares). Ce paysage beauceron accueille le bourg de la commune et le hameau de Bois-de-Mivoye.

3 Historique de la procédure

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Mignières a été approuvée le 5 juin 2012. Le document a fait l'objet d'une révision approuvée le 20 juin 2019. Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement le 6 octobre 2021 et le 24 janvier 2023.

Par arrêté municipal en date du 18 septembre 2023, la commune de Mignières a engagé la 3^{ème} modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme.

4 Contexte juridique

4.1 Cadre juridique

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, en modifiant l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, a instauré une nouvelle procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le régime de la modification simplifiée est réglé par les articles L153-45 et suivants du même code. Ces dispositions prévoient, en effet, que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 [article relatif à la procédure de modification de droit commun], et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. [...]

CHAMPS D'APPLICATION

(L. 153-45 à L. 153-48)

-Modification du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions **n'ayant pas** pour effet :

*la majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

*la diminution des possibilités de construire

*la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

-Rectification d'une erreur matérielle

-En cas de majoration des possibilités de construire :

*augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation

*augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social

*augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition [...]. À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

4.2 Exposé des motifs

Cette troisième modification simplifiée du PLU vise à :

- **POINT n°1** : Inscrire en **zone Ub** (zone urbaine périphérique de faubourg et de hameaux) la construction (logement) sise à l'entrée de village (RD131) jusqu'alors inscrite en zone Uj (zone urbaine jardins) suite à la décision de la cour d'appel de Nantes sur l'obtention du permis de construire. (*modification du plan de zonage*).
- **POINT n°2** : À autoriser sous-conditions particulières, la sous-destination « établissements d'enseignement » dans la zone en **zone Ub** (zone urbaine périphérique de faubourg et de hameaux), jusqu'alors interdite. (*modification de l'article 1 du règlement*).
- **POINT n°3** : Ajouter la sous-destination « piscine » dans les occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières dans la **zone Uj** (zone urbaine jardins) dans le respect du champs d'application de la procédure de modification simplifiée.

4.3 Justification du recours à la procédure de modification simplifiée

Il s'agit d'examiner les différents projets et d'évaluer leur impact sur les possibilités constructives dans les différentes zones, considérant que « les projets ne doivent pas majorer de plus de 20% les possibilités de constructions dans une zone donnée résultant de l'ensemble des règles du plan », ou s'il s'agit d'une erreur matérielle, ou si les projets n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire ou une réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser.

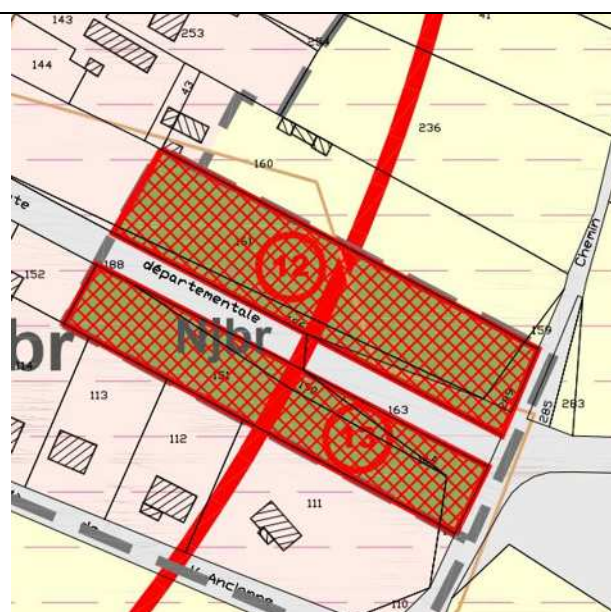
POINT n°1

Cette modification fait suite à un jugement de la cour d'appel de Nantes. Le permis de construire ayant été délivré pour la réalisation d'une maison, et cette dernière ayant été construite, considérant que toutes les conditions nécessaires étaient présentes (réseaux, accès, desserte...), ce point vise à mettre en conformité le plan de zonage avec un état de fait. Le terrain était, lors de l'élaboration du PLU inscrit en zone naturelle de jardins (Nj) et frappé par un emplacement réservé (ER) dont la finalité visait à aménager l'entrée de ville au bénéfice de la commune. Le PLU révisé a abandonné cette servitude et a reclassé ledit terrain en zone urbaine de jardins (Uj), la construction ayant déjà été réalisée.

SITUATION



PLU 2012



PLU 2019



Ainsi, il est attendu d'inscrire partiellement la partie du terrain sur laquelle est implantée la maison en zone Ub, sur une emprise d'environ 640m². Eu égard à cette faible surface et compte-tenu de l'emprise au sol autorisée en zone Ub (40%), cette modification n'a pas pour effet d'augmenter de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles dans la zone Ub. Outre la décision juridique, fondement de cette évolution, cette dernière demeure conforme au champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°2

L'offre d'établissements d'enseignement sur la commune permet de suivre une scolarité (pour les résidents de Mignières, mais également aux alentours) de la maternelle au lycée. La demande étant sans cesse croissante, les établissements présents sur la commune font état de besoins de nouveaux bâtiments.

Or dans la rédaction de l'article 1 de la zone Ub, les établissements d'enseignement sont interdits.

PLU 2019
Article Ub1 – Destinations et sous-destinations 1- → Occupation et utilisation du sol interdites Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines. <u>Sont interdits :</u> - → Les exploitations forestières - → Les commerces de gros - → Les cinémas - → Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - → Les salles d'art et de spectacle - → Les équipements sportifs - → Les activités industrielles - → Les centres de congrès et d'exposition

Il s'agit donc de les autoriser sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Cette évolution des destinations et sous-destinations autorisées en zone Ub n'entraîne **ni majoration, ni diminution de droit à construire, ni même de réduction de surface de zone urbaine ou à urbaniser**, seul le type de construction évolue. À tous ces titres, ce changement s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

POINT n°3

La zone Uj correspond aux jardins situés dans les espaces agglomérés de la commune (bourg et hameaux). Dans le PLU en vigueur, seules sont autorisées et réglementées les constructions suivantes :

PLU 2019
Article Uj1 – Destinations et sous-destinations
1- Occupation et utilisation du sol interdites Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.
2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - les annexes, les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m² et que leur morphologie et leur typologie respectent la qualité paysagère existante, tout particulièrement sur les espaces visibles depuis le domaine public. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Or, il s'avère que les piscines ne sont pas autorisées. Même si le classement des terrains en zone Uj a été motivé par un caractère « remarquable » des lieux, « la seule implantation de la piscine [...] ne suffisait pas, par elle-même, à caractériser une atteinte au paysage » (Conseil d'État - arrêt de réforme du 16/04/2008-n°305606 (commune de Neubois)). En conséquence la destination même n'est pas de nature à mettre en péril la nature des lieux.

Sur l'emprise autorisée pour la réalisation d'une piscine en zone Uj, et pour demeurer dans le champ d'application de la présente procédure de modification simplifiée, il n'est pas attendu de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Considérant que l'emprise au sol autorisée en zone Uj est limitée à 20m², une majoration de 20% correspond à une augmentation de 4m². En conséquence, l'emprise au sol des piscines autorisées en zone Uj est limitée à 24m².

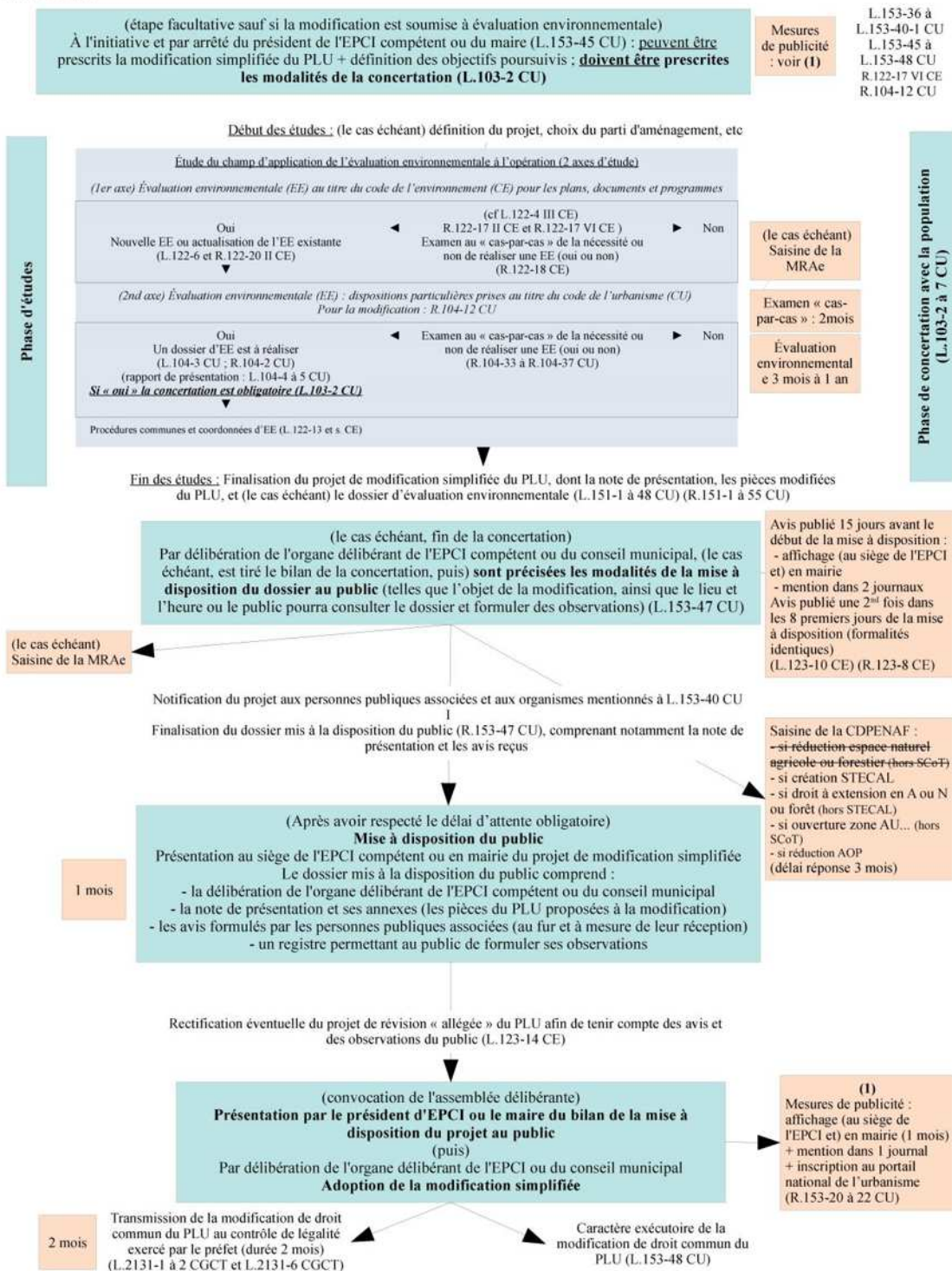
Ainsi, outre l'évolution des sous-destinations autorisées en zone Uj, la rédaction de la règle est définie au regard du **champ d'application de la présente procédure de modification simplifiée**.

En conclusions, ces évolutions ne vont pas conduire à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels. Elles ne rentrent donc ni dans le champ de la révision générale ni de la révision allégée, ni même de la modification de droit commun.

4.4 Déroulé de la procédure



Fiche 5 : PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE D'UN PLU (L.153-45 et 46 CU)
Portée par l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent ou la commune (L.153-45 CU)



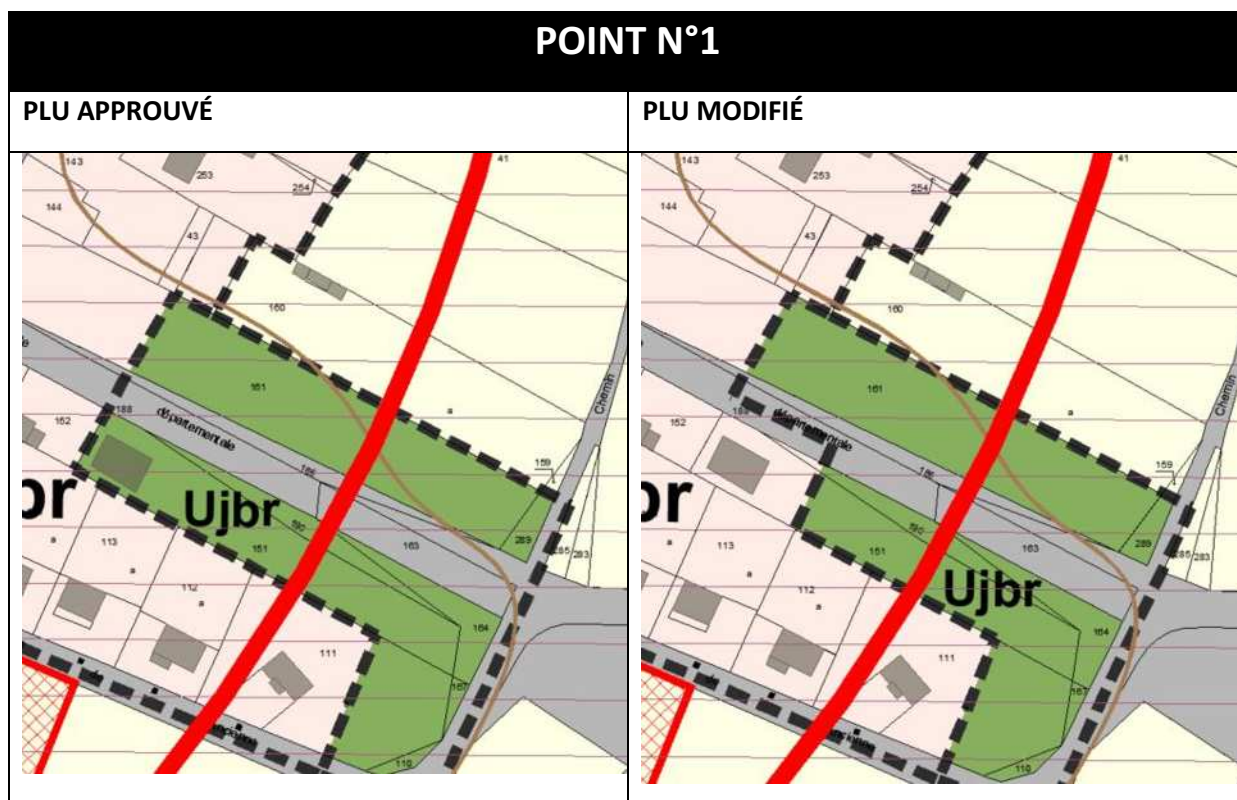
Ce document est fourni à titre informatif et n'a pas de valeur juridique - Version du 01/01/2023 - DDT-78 / SUT / UP - Eric CHATAIN

5 Modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La mise en œuvre de la modification simplifiée (n°3) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal va impacter :

- Le plan de zonage :
 - o Zone Ub
- Le règlement
 - o Article Ub1 - Destinations et sous-destinations
 - o Article Uj1 - Destinations et sous-destinations
 - o Article Uj3 - Volumétrie et Implantation des constructions : Emprise au sol

5.1 Zonage



5.2 Règlement

POINT N°2 : Article Ub1 Destinations et sous-destinations	
RÉDACTION PLU – 2 ^{ÈME} MODIFICATION SIMPLIFIÉE	RÉDACTION PLU – PROJET DE 3^{ÈME} MODIFICATION SIMPLIFIÉE
<u>Sont interdits :</u> - Les exploitations forestières - Les commerces de gros - Les cinémas - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les salles d'art et de spectacle - Les équipements sportifs - Les activités industrielles - Les centres de congrès et d'exposition Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Les exploitations agricoles dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur, - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.	<u>Sont interdits :</u> - Les exploitations forestières - Les commerces de gros - Les cinémas - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Les salles d'art et de spectacle - Les équipements sportifs - Les activités industrielles - Les centres de congrès et d'exposition Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières - Les exploitations agricoles dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur, - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur. - les établissements d'enseignement à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

POINT N°2 : Article Uj1 - Destinations et sous-destinations

RÉDACTION PLU – 2 ^{ÈME} MODIFICATION SIMPLIFIÉE	RÉDACTION PLU – PROJET DE 3 ^{ÈME} MODIFICATION SIMPLIFIÉE
Occupation et utilisation du sol interdites Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières (modifié) - les annexes, les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m² et que leur morphologie et leur typologie respectent la qualité paysagère existante, tout particulièrement sur les espaces visibles depuis le domaine public. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.	Occupation et utilisation du sol interdites Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières () - les annexes, les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m² et que leur morphologie et leur typologie respectent la qualité paysagère existante, tout particulièrement sur les espaces visibles depuis le domaine public. - Les piscines à condition que leur emprise au sol respecte les dispositions de l'article Uj3-1 ci-après, et que leur morphologie et leur typologie respectent la qualité paysagère existante, tout particulièrement sur les espaces visibles depuis le domaine public. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

POINT N°2 : Article Uj3 - Volumétrie et Implantation des constructions

RÉDACTION PLU – 2 ^{ÈME} MODIFICATION SIMPLIFIÉE	RÉDACTION PLU – PROJET DE 3 ^{ÈME} MODIFICATION SIMPLIFIÉE
Emprise au sol maximale Dispositions générales L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière). En secteur Uj, l'emprise au sol ne peut excéder 20 m².	Emprise au sol maximale Dispositions générales L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière). En secteur Uj, l'emprise au sol ne peut excéder 20 m². L'emprise au sol des piscines ne peut excéder 24m².