

Commune de

Nogent-le-Phaye

(Eure-et-Loir)

3^e modification du plan local d'urbanisme

Pos révisé approuvé le 17 juin 1997

2^e révision du Plu prescrite le 22 mai 2003
2^e modification du Pos approuvée le 26 mai 2005

2^e révision du Plu approuvée le 8 mars 2007
1^{re} modification approuvée le 9 juin 2009
2^e modification approuvée le 25 mars 2010
3^e modification approuvée le



Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du

approuvant la 3^e modification du plan local d'urbanisme
de la commune de Nogent-le-Phaye

Le maire, Jean-Claude Richard

Notice

Date :

6 novembre 2011

Phase :

Notification et enquête publique

1

Mairie de **Nogent-le-Phaye** place de l'Église (28630)
Tel. : 02 37 31 68 48/fax : 02 37 31 91 73/e-mail : mairie-nogent-le-phaye@wanadoo.fr

Thierry **Gilson** architecte-paysagiste 2, rue des Côtes 28000 Chartres
Tél. : 02 37 91 08 08/fax : 02 37 907 687/e-mail : gilsonpaysage@wanadoo.fr

1 - Contexte

L'approbation de la première révision du plan d'occupation des sols de Nogent-le-Phaye a eu lieu le 17 juin 1997. L'élaboration du plan local d'urbanisme prescrite le 22 mai 2003, a été approuvée le 8 mars 2007 ; entre-temps le Pos avait été modifié deux fois.

La 1^{re} **modification** du plan local d'urbanisme a permis, en juin 2009, des ajustements du règlement notamment pour mettre en cohérence la zone d'aménagement concerté intitulée le *Jardin d'entreprises* avec le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Chartres. Elle a aussi permis de concrétiser la modulation du périmètre au titre des monuments historiques de l'éolienne.

La 2^e **modification** approuvée en mars 2010 a eu un but multiple :

- réflexion pour une cohérence globale de l'urbanisation et en particulier sur le devenir de ces secteurs en périphérie immédiate du centre village,
- pour maîtriser le développement démographique de la commune au vu des récentes opérations d'urbanisation publiques et privées,
- pour garantir un fonctionnement des écoles sans heurt,
- pour permettre une réflexion sur les formes urbaines en lien avec les préconisations du Scot,
- pour actualiser certains points du règlement en autorisant clairement des dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Récemment, le conseil municipal de Nogent-le-Phaye s'est réuni pour étudier et mettre au point le projet de 3^e **modification** du plan local d'urbanisme, des éléments nouveaux étant à prendre en compte pour ajuster le règlement et son document graphique (plan de zonage) notamment le secteur artisanal.

Par ailleurs, il n'est pas apparu nécessaire d'ajuster le plan local d'urbanisme pour le projet de gendarmerie. En effet, concernant ce projet à l'ordre du jour dans la zone 2AU près de la Boissière, l'examen du règlement de cette zone montre que les « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs* », vocable qui désigne notamment la gendarmerie, sont autorisées sans condition ; les articles 6 et 7 sont réglementés.

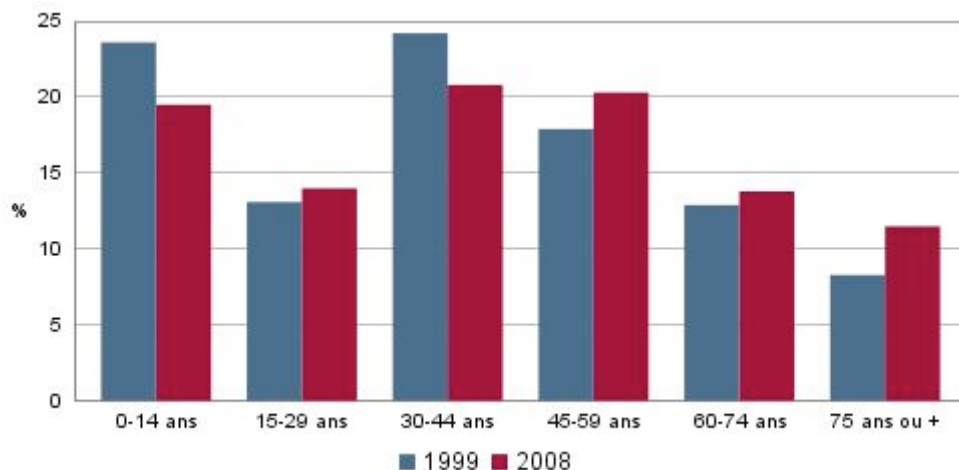
Les tableaux ci-dessous donnent une idée de la récente évolution de la population et du logement à Nogent-le-Phaye.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	577	833	879	1 004	1 196	1 299
Densité moyenne (hab/km ²)	38,4	55,5	58,6	66,9	79,7	86,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	+5,4	+0,8	+1,7	+2,0	+0,9
due au solde naturel en %	+0,3	-0,1	+0,1	-0,6	-0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,9	+5,1	+1,6	+2,6	+1,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil



Le tableau ci-dessus montre que la population vieillit, comme partout...

Logements	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	248	310	356	378	443	505
Résidences principales	186	261	291	324	402	464
Résidences secondaires et logements occasionnels	43	34	50	35	26	21
Logements vacants	19	15	15	19	15	19

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales

Le nombre d'habitants à Nogent-le-Phaye est passé de 1 196 en 1999 à 1 299 en 2008 soit une augmentation annuelle moyenne de près de 1 %.

	2008	1999
Nombre d'emplois dans la zone	826	814
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	553	505
Indicateur de concentration d'emploi	149,2	161,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	56,1	58,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Le tableau ci-dessus montre le dynamisme économique de la commune qui regroupe très nettement plus d'emplois qu'elle ne compte d'actifs sur son territoire. Cela se vérifie aussi sur les chiffres de ménages possédant au moins deux voitures, nombre en baisse de 57,7 % en 1999 à 53,8 % en 2008 soit une baisse de près de 7%, ce qui montre que l'emploi local est un plus pour les habitants.

2 - Corrections proposées et leurs justifications

Rapport de présentation

La présente notice sera jointe au rapport de présentation.

Document graphique - zonage

Le document graphique, plan de zonage, est corrigé.

- Un emplacement réservé est ajouté au carrefour des routes départementales 24 (de Béville) et 154 (de Villiers-aux-Bois) en zone N. Sa mention est ajoutée au tableau des emplacements réservés et le numéro qui lui est affecté est le n° 16.

Justification : les élus souhaitent améliorer la visibilité routière à ce carrefour relativement peu pratique aujourd'hui, eu égard aux vitesses pratiquées sur la Rd 24.

- Le secteur 1AUxp est étendu au détriment du secteur 1AUp et les plantations à réaliser qui étaient prévues en rive est sont supprimées.

Justification : les élus souhaitent rendre possible dans de bonnes conditions économiques l'un des projets prévus par le Plu à savoir un petit secteur d'activités destiné aux artisans. Entre-temps, la salle culturelle vient d'être édifée et ses abords aménagés, elle est située en 1AUp, secteur qui lui est destiné. Maintenant que les projets sont définis précisément –et même réalisés en ce qui concerne la salle communale– les élus souhaitent revoir à la marge les limites des deux secteurs pour rendre plus cohérent l'urbanisation de la zone artisanale. L'augmentation de la superficie du secteur 1AUxp est de 0,4 hectare, passant de 2,6 hectares à 3 hectares ; le secteur 1AUp passe de 1,9 à 1,5 hectare. Les plantations à réaliser sont compensées par l'imposition de haies (voir règlement).



Le projet d'urbanisation du secteur artisanal montre la cohérence d'étendre légèrement vers le sud le secteur 1AUxp pour mieux exploiter la voie centrale ; la suppression des plantations à réaliser en rive est permet de mieux économiser le terrain. Dans le bas, la salle culturelle et la Rd 24 ; tout au-dessus, la route qui mène à Villiers-aux-Bois. (document Saedel)

Comparatif des superficies du Plu avant et après 3^e modification

Zones	zones du Plu <u>avant</u> 3 ^e modification Superficies en hectares		zones du Plu <u>après</u> 3 ^e modification Superficies en hectares		Variation en hectare
Zones urbaines	Ua	48,00	Ua	48,00	inchangé
	Uaa	24,80	Uaa	24,80	inchangé
	Uah	12,00	Uah	12,00	inchangé
	Ux	61,80	Ux	61,80	inchangé
	Uxp	3,60	Uxp	3,60	inchangé
Zones à urbaniser	1AU	4,80	1AU	4,40	- 0,40
	1 AUe	156,70	1 AUe	156,70	inchangé
	IAUx	19,80	IAUx	20,20	+ 0,40
	2 AU	22,40	2 AU	22,40	inchangé
Zone agricole	A	841,90	A	841,90	inchangé
Zone naturelle	N	222,50	N	222,50	inchangé
	NI	81,40	NI	81,40	inchangé
Dont	espaces boisés classés	158,00	espaces boisés classés	158,00	inchangé

Règlement

Les corrections du règlement visent à actualiser les règles, d'une part, en traduisant mieux le projet des élus pour leur territoire ; elles sont établies, d'autre part, pour rendre possible la zone d'activités artisanales.

- L'article Ua 2 est corrigé. La mention d'un article du code de l'urbanisme est mise à jour et les conditions qui en découlent également.

Justification : il s'agit d'une correction purement formelle qui tient compte des récentes évolutions législatives.

- L'article Ua 6 est corrigé. Les règles sont homogénéisées pour toute la zone, calquées sur celles du secteur Uah.

Justification : les élus souhaitent d'une part imposer une implantation des constructions qui favorise l'économie de terrain et qui limite les constructions principales en deuxième rideau ; d'autre part, ils souhaitent proposer des règles similaires à toute la zone Ua. Dans le secteur Uah, l'expression de la règle est plus affinée (et est recopiée ailleurs). Une correction formelle à la fin de l'article permet une instruction des autorisations d'urbanisme facilitée.

- L'article Ua 10 est corrigé. Les règles sont durcies dans certains cas.

Justification : les élus souhaitent d'une part, vu le développement des énergies renouvelables dont l'énergie solaire, tenir compte de l'ombre portée sur les fonds voisins en limitant la hauteur des constructions implantées en limites séparatives ; d'autre part, afin de préserver une forme urbaine de village, ils ne souhaitent pas que des constructions trop hautes puissent s'implanter en limites séparatives. Enfin, ils tiennent compte de la forme de la couverture des annexes pour limiter plus ou moins leur hauteur, une construction avec pente unique étant plus haute en tout point qu'une construction munie d'une toiture à deux pans.

- L'article Ua 11 est corrigé et complété. Certaines règles sont précisées, d'autres sont rendues plus strictes.

Justification : Les élus souhaitent réglementer, à la fois plus strictement et plus précisément, les règles concernant les annexes cela pour les raisons évoquées à l'article 10 ci-dessus. Pour les mêmes raisons, et pour éviter des excès constatés ces derniers temps, les élus souhaitent réglementer clairement la hauteur des clôtures en limites séparatives. Enfin, en ce qui concerne la réhabilitation du bâti repéré au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme), les élus souhaitent encadrer les panneaux

solaires et photovoltaïques en limitant l'atteinte à la qualité du paysage et de l'ambiance d'un village resté rural. Enfin, une correction purement formelle est portée à l'expression de la valeur de la pente de toiture.

- L'**article 1AU 2** est corrigé. La mention d'un article du code de l'urbanisme est mise à jour et les conditions qui en découlent également.

Justification : il s'agit d'une correction purement formelle qui tient compte des récentes évolutions législatives.

- L'**article 1AU 6** est complété. Les règles sont mises en cohérence avec la zone Ua.

Justification : les élus souhaitent imposer une implantation des constructions qui favorise l'économie de terrain et qui limite les constructions principales en deuxième rideau ; de plus, ils souhaitent proposer des règles similaires à celles de la zone Ua.

- L'**article 1AU 11** est corrigé et complété.

Justification : Les élus souhaitent réglementer clairement la hauteur des clôtures en limites séparatives. Une correction purement formelle est portée à l'expression de la valeur de la pente de toiture.

- L'**article 1AUe 2** est corrigé. La mention d'un article du code de l'urbanisme est mise à jour et les conditions qui en découlent également.

Justification : il s'agit d'une correction purement formelle qui tient compte des récentes évolutions législatives.

- L'**article 1AUx 1** est corrigé par la suppression de la mention des installations classées pour la protection de l'environnement.

Justification : il s'agit d'une correction factuelle : en effet, les « *installations classées pour la protection de l'environnement* » relèvent du code de l'environnement, non du code de l'urbanisme. Les interdire n'a pas beaucoup de sens au niveau du plan local d'urbanisme d'autant plus que la liste de ces installations évolue très régulièrement. Rappelons enfin que le secteur 1AUxp fait référence au « p » de protection du périmètre de captage d'eau potable, servitude déclarée d'utilité publique qui s'applique à toute occupation et utilisation du sol.

- L'**article 1AUx 11** est complété par la mention des « prescriptions générales ».

Justification : il s'agit d'une correction purement formelle, liée à la cohérence des articles 11 des différentes zones.

- L'**article 1AUx 13** est complété par l'exigence de plantations de haies en secteur 1 AUxp

Justification : les élus souhaitent maintenir une exigence de qualité environnementale et paysagère dans ce petit secteur d'activités économiques, ce d'autant plus qu'ils ont supprimé l'exigence de plantations à réaliser au document graphique du règlement.

- L'**article A 2** est corrigé. La mention d'un article du code de l'urbanisme est mise à jour et les conditions qui en découlent également.

Justification : il s'agit d'une correction purement formelle qui tient compte des récentes évolutions législatives.

- L'**article A 6** est corrigé. La mention du *retrait* est supprimée au profit de celle de *recul*.

Justification : il s'agit d'une correction purement formelle qui tient compte des usages, les articles 6 réglementant le *recul*, les articles 7 le *retrait*.

- L'**article N 2** est corrigé. L'interdiction des fondations est supprimée. La mention d'un article du code de l'urbanisme est mise à jour et les conditions qui en découlent également.

Justification : La première correction est due au fait que le Plu ne peut s'attacher qu'à l'aspect extérieur des constructions : réglementer ou non les fondations est hors champ du document d'urbanisme. La seconde correction est purement formelle, elle tient compte des récentes évolutions législatives.

- L'article N 6 est corrigé. La mention du *retrait* est supprimée au profit de celle de *recul*.

Justification : il s'agit d'une correction purement formelle qui tient compte des usages, les articles 6 réglementant le *recul*, les articles 7 le *retrait*.

- L'article N 11 est corrigé et complété. Certaines règles sont précisées d'autres sont rendues plus strictes dans certains cas.

Justification : Les élus souhaitent réglementer clairement la hauteur des clôtures en limites séparatives. Une correction purement formelle est portée à l'expression de la valeur de la pente de toiture.

Autres pièces du dossier plan local d'urbanisme

Aucun changement ne leur est apporté.

3 - Conclusion

En conclusion, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme¹, il s'avère que les corrections proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme approuvé, elles ne réduisent ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

¹ Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La **procédure de modification est utilisée à condition** que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Nogent-le-Phaye 3^e modification