

Commune de

Nogent-le-Phaye

(Eure-et-Loir)

2^{ème} révision du plan local d'urbanisme

Pos révisé approuvé le 17 juin 1997

Pos modifié le 16 septembre 1997

Révision du Plu prescrite le 22 mai 2003

2^{ème} révision du Plu arrêtée le 9 mars 2006

Plu approuvé le 8 mars 2007



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 8 mars 2007
approuvant le plan local d'urbanisme de
la commune de Nogent-le-Phaye

Le maire

Projet d'aménagement et de développement durable

Date :

8 mars 2007

Phase :

Approbation

2a

Mairie de Nogent-le-Phaye place de l'Église 28630 Nogent-le-Phaye
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

A quoi sert le présent document, le projet d'aménagement et de développement durable ? Dans « projet d'aménagement et de développement durable », il y a d'abord « projet d'aménagement ». Cela signifie que ce document expose les actions que vos élus ont décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du plan local d'urbanisme (les anciens « plans d'occupation des sols »). 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, comme le seuil démographique attendu dans un certain laps de temps.

Et que cachent ces mots, « développement durable », pour vous qui habitez Nogent-le-Phaye ? Encore un nouveau concept à la mode ? Encore une nouvelle façon d'empêcher de tourner en rond ? Et puis, en quoi mon pavillon, ma voiture, mes trajets domicile-travail peuvent-ils influencer sur le cadre de vie du reste de mes concitoyens ? Pourquoi mon espace naturel serait-il rare, fragile, à protéger alors que j'y vis tous les jours ? Je suis très sceptique : *tout ça c'est des trucs de bureaucrates ...*

Cela dit, une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante: « un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » Pas mal, n'est-ce pas, et somme toute bien réaliste.

De longue date, l'un des ennemis, pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics, est la consommation d'espace et l'allongement des trajets qui en résultent. À ce sujet il est utile de signaler qu'aujourd'hui en France 320 milliards de kilomètres sont parcourus par an ; ce chiffre est en augmentation régulière de 3 % par an depuis les années soixante-dix. En union européenne, les surfaces naturelles et agricoles diminuent de 2 % tous les dix ans du fait de l'urbanisation. Pour répondre à ces soucis, des comparatifs sur de nombreuses villes de taille variées tant en France qu'en Europe ont établi que la densité optimale semble être de 20 à 50 habitants à l'hectare.

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, à Nogent-le-Phaye, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace. Tout cela parce que le maître mot du développement durable est : le long terme.

Les actions qui ont été programmées à Nogent-le-Phaye dans le cadre du plan local d'urbanisme sont détaillées maintenant.

¹ Même chez nous en France, la pollution de l'air tue. Une étude a montré, comparant les villes peu denses d'Île-de-France de deuxième couronne et le centre de Paris, que la distance moyenne est multipliée par 2, la consommation d'énergie par 3,2, l'émission de CO₂ par 5,2, l'émission d'oxyde d'azote par 6,7 et de poussières par 7,2 !

1 . Un village qui veut rester rural et accueillant

Nogent-le-Phaye est un village agréable, rural, accueillant et qui entend le rester. Les élus nogentais ne veulent pas en perturber l'harmonie par de grandes opérations d'urbanisation, ne voulant pas être une commune dortoir. Nogent veut conserver l'image actuelle d'un village rural ceint de bois et traversé par la Roguette.

2 . Une croissance démographique mesurée

La croissance démographique entre les recensements généraux de la population de 1990 et de 1999 fait état d'un accroissement d'environ 20 %, la population étant passée de 1000 à 1220 âmes. Les élus nogentais veulent pour leur village une croissance démographique un peu moins soutenue pour la prochaine décennie. Ils évaluent à peu près la croissance moyenne à 1 % à 1,5 % d'augmentation de population par an soit 15 à 20 % pour les quinze à vingt années à venir. Le conseil municipal envisage de porter d'ici dix ans le nombre d'habitants de 1220 (en 1999) à 1400 (vers 2014). Les équipements d'infrastructure le permettent notamment la station d'épuration calibrée pour 2 000 équivalents-habitants.

3 . Maîtriser les « formes urbaines »

Nogent-le-Phaye ne veut pas de grandes opérations d'urbanisation niant toute liaison avec le village, qu'il s'agisse du commerce local, des écoles ou tout simplement de la « forme urbaine ». En ce qui concerne les parties actuellement urbanisées de la commune, on évalue les parcelles encore libres à tout au plus une dizaine ; des opportunités de renouvellement urbain ne peuvent être envisagées qu'à très long terme, là où existent deux exploitations agricoles en centre bourg. Le conseil municipal a décidé de continuer à susciter des opérations diversifiées, que l'on peut qualifier de « greffes de village », où les superficies de terrains ne seront pas homogènes. Un excellent exemple est ce qui a été réalisé pour la place Armand-May et les lotissements situés juste en arrière, où les constructions implantées à l'alignement voisinent avec des pavillons installés au centre de leur parcelle, où l'habitat locatif voisine avec l'accession à la propriété, où les formes architecturales ne diffèrent pas suivant les types de logements, où les hauteurs et les volumes restent contenus, où les espaces publics sont traités de façon *rurale* et qualitative.

Le conseil municipal affirme que les espaces publics devront donner aux futures opérations d'urbanisation leur ambiance de qualité : adéquation du profil, de la largeur de la voie et des matériaux en fonction des ambiances et des trafics attendus, chaussée dont les caractéristiques seront adaptés aux besoins, stationnement à prévoir sur l'espace public, espaces plantés de qualité...

La priorité actuelle est l'extension d'une opération préexistante, en arrière de la rue de la Mare-Picot. Enfin, l'un des sites privilégiés pour de prochaines opérations d'urbanisation est la partie est du village, derrière la Boissière.

Le conseil municipal ne veut pas renforcer l'urbanisation du hameau de Villiers ni poursuivre l'urbanisation à dominante d'habitat vers le Clos-Joli et le Bois-Paris c'est-à-dire au nord de la route nationale 10.

Pour permettre une évolution du bâti existant dans le centre bourg, les élus ont assoupli les règles d'implantation par rapport au Pos.

4 . Permettre le renforcement de l'activité économique

Les élus considèrent que Nogent est un village énergique et entreprenant. Leur politique de développement de l'activité économique s'articulera sur trois axes. Le premier axe de renforcement de l'activité économique est, pour les élus, de rendre possible l'installation de nouvelles activités commerciales, artisanales et de service dans les parties actuellement urbanisées, sous réserve que ces activités ne constituent pas une gêne importante pour les habitants.

Le deuxième axe est basé sur le développement raisonné de la zone d'activités Mondétour, au Bois-Paris, notamment pour la rendre plus accueillante et surtout pour se donner les moyens de l'intégrer au paysage de cette importante entrée de l'agglomération chartraine. La principale extension se situera entre A 11 et Rn 10.

Enfin, le dernier axe est constitué par la zone d'activités intercommunale connue sous le vocable de *jardin d'entreprises*. Il s'agit d'un projet connu de longue date et dont la réalisation par phases est en cours.

5 . Pérenniser l'activité agricole

Le conseil municipal veut rendre possible l'évolution de l'agriculture et lui réservera une part très importante de son territoire, dans laquelle toute occupation et utilisation du sol non agricole sera interdite.

Il est souhaité, pour éviter les nuisances aux riverains, des axes de circulation pour les engins agricoles en périphérie du bourg.

Le conseil municipal veut assurer la pérennité des exploitations agricoles situées en plein centre du village, malgré les nuisances réciproques que cela peut causer.

6 . Protéger le paysage

Sauf s'il emprunte la route nationale 10, s'approchant de Nogent-le-Phaye de quelque direction que ce soit, l'observateur ne distingue aucun bâti mais uniquement une ceinture de boisements, denses et touffus. Cette image devra être respectée ou recréée pour chaque nouvelle opération d'urbanisation.

La plupart des éléments de paysage seront protégés par le Plu : boisements périphériques, croix ou calvaires, murs de clôture les plus importants, belles demeures, ponts de pierre sur la Roguenette...

Protéger le paysage c'est aussi le mettre en valeur et rendre vivant : les élus permettent par le biais du Plu la création de nouveaux gîtes ruraux.

Protéger le paysage, c'est aussi le conserver attractif : les élus ne veulent pas que l'aérodrome de Chartres, déplacé, soit installé à Nogent-le-Phaye apportant avec lui les nuisances sonores. De la même façon, les élus souhaitent que l'impact sonore de la future déviation à 2 x 2 voies de la route nationale 154 (route de Dreux à Orléans) soit le plus contenu possible notamment en établissant au maximum la voie en déblai.

7 . Poursuivre l'aménagement des équipements collectifs et des liaisons piétonnes

Les élus ont accepté la création d'une résidence pour personnes âgées et cette construction va démarrer sous peu.

La salle polyvalente devrait être déplacée pour réduire les nuisances sonores ; le site à choisir tiendra compte de sa bonne insertion dans le paysage.

Les équipements sportifs devront être agrandis et améliorés, à côté de l'école.

L'agrandissement du cimetière est rendu possible par le plan local d'urbanisme révisé.

La rue de la Boissière sera améliorée.

La place du Tertre sera réaménagée.

Les élus souhaitent également poursuivre la mise en valeur du centre village et de ses commerces actuels et futurs.

La poursuite de la constitution d'un réseau de promenades piétonnes et cyclistes permettra de mieux relier entre eux les différents quartiers et équipements. Par exemple, l'emplacement réservé du Pos est maintenu au Plu pour permettre une liaison piétonne entre le Clos-Joli et le centre village.

Une liaison le long de la Roguette permettra de rejoindre Sours : projet issu de la volonté des communes de Nogent et Sours.

Une liaison piétonne et cycliste avec le jardin d'entreprises devra permettre d'éviter une partie des trajets domicile-travail en voiture.

Nb : à ce projet d'aménagement et de développement durable, il y aura une deuxième partie appelée « Orientations d'aménagement » dans laquelle figureront les points d'aménagement des futures zones à urbaniser (habitat et activités) sur lesquels les élus ne transigeront pas.