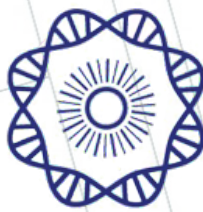


PLU



DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR,  
COMMUNE DE

# Nogent-le-Phaye

Plan local d'urbanisme et  
zone d'aménagement concerté

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Plan local d'urbanisme approuvé le 8 mars 2007

Première modification simplifiée du Plu approuvée le  
30 mai 2013

Révision du plan local d'urbanisme prescrite le  
14 octobre 2020

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
du 12 février 2024  
arrétant le projet de révision  
du plan local  
d'urbanisme de la  
commune de  
Nogent-le-Phaye

Le maire,  
Benjamin Beyssac

Date : **8 février 2024**  
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **1a**



Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage  
4bis, rue Saint-Barthélemy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com



## PREMIÈRE PARTIE

### Généralités

Le plan local d'urbanisme	5
Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique	6
Contenu	6
Processus d'élaboration, historique de la procédure	7
Motif de l'élaboration	7
Lecture du dossier du plan local d'urbanisme	7
Une situation géographique idéale	8
Le pôle urbain mitoyen et la proximité des communes voisines	9
Le Plu doit prendre en compte...	10
Le schéma de cohérence territoriale	11

## DEUXIÈME PARTIE

### Diagnostic socio-économique

Une commune richement dotée en équipements et services	15
Le Jardin d'Entreprises	16
Les services à la personne	16
Les services scolaires	16
Les équipements culturels	16
Les commerces et restaurants	16
Un tissu associatif riche	16
La collecte des déchets	16
Une croissance démographique soutenue et régulière	17
Des évolutions démographiques essentiellement induites par les flux migratoires	18
Une population qui vieillit	19
Des ménages qui évoluent	20
Vers une réduction du nombre de personnes par ménage	20
Une croissance régulière de l'offre de logement	21
Une vacance du logement un peu élevée	21
Un parc de logements en cours de diversification mais pas toujours adapté	22

Une offre d'emploi développée et variée	24
La toute proximité du Jardin d'Entreprises	24
La Tanière - Zoo-refuge	24
La zone d'activité du Bois-Paris	24
La zone d'activité de la Fosse-Bouchard	24
Une offre d'emploi satisfaisant de plus en plus les actifs nogentais	25
Mobilités, une commune très connectée	26
Un projet majeur pour le territoire, des impacts à intégrer	26
Le réseau Filibus	27
Le réseau routier	28
Les mobilités douces	29
Les circulations agricoles	29
L'agriculture	30
Des grandes cultures	32
Une population agricole en diminution	34
Destination des productions	34
Des opportunités pour développer l'agriculture de proximité	36
Le programme alimentaire territorial	37
Impact du projet de l'aménagement de l'autoroute A154	38
Les circulations agricoles	38

## TROISIÈME PARTIE

### Diagnostic foncier

et consommation d'espace	39
L'analyse de la consommation d'espace de 2011 à 2021	40
Etude de densification des zones déjà urbanisées	42
Enveloppe urbaine	42
Les dents creuses	44
Les dents creuses non retenues	44
Les logements vacants	45
Les coups partis de 2020 à 2023	45
La gestion de l'espace	46
L'occupation des sols	46

## QUATRIÈME PARTIE

### Diagnostic environnemental

47

## CINQUIEME PARTIE

### Justifications du plan local d'urbanisme 51

Le projet d'aménagement et de développement durables	52
Un objectif central, la vitalité de la commune et de son centre bourg notamment	52
Renforcer le rôle de pôle de proximité	52
Faciliter les échanges	53
Proposer une offre d'équipements complémentaires à ceux du pôle urbain	53
Participer au développement économique local	53
Régénérer la vitalité du coeur de bourg notamment en mettant en oeuvre une zone d'aménagement concerté	53
Mettre à disposition la qualité de vie	53
S'adapter aux changements climatiques et participer à les atténuer	53
Modérer la consommation d'espace	54
Vers un ralentissement de la croissance démographique observée depuis plusieurs dizaines d'années, et lors du dernier recensement	55
Perspectives démographiques et production de logements induite	56
Objet et justification de la zone d'aménagement concerté « coeur de bourg »	57
Contexte	57
Objets de la Zac	60
Résumé des démarches préliminaires à la définition du périmètre de la Zac	60
Raisons pour lesquelles le projet de zone d'aménagement concerté a été retenu	61
Sa localisation	67
Son périmètre	67
Schéma d'aménagement de la ZAC	68
Localisation et caractéristiques des espaces publics, des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts	68
Justifications des orientations d'aménagement et de programmation encadrant l'aménagement de la plaine de sports	70
Justifications des orientations d'aménagement et de programmation encadrant l'aménagement de la place Armand-May	72
Justifications des orientations d'aménagement et de programmation encadrant l'aménagement de la prairie des Deux-Mares	73
Justifications des orientations d'aménagement et de programmation encadrant l'aménagement de la gendarmerie	75

Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant les trames verte et bleue	76
Justifications des orientations d'aménagement et de programmation «Faciliter les échanges»	76
Justifications des orientations d'aménagement concernant la limitation des impacts sur l'environnement et la biodiversité	76
Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant la frange ouest	76
Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant la traversée de la zone d'activité du Bois-Paris	76
Justifications des orientations d'aménagement concernant le focus sur la limitation des impacts sur l'éclairage public	77
Justifications des orientations d'aménagement concernant la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales	77
Justifications des orientations d'aménagement concernant l'évolution des corps de ferme	77
Justifications du plan de zonage	78
Traduction du projet de la commune au plan de zonage	78
La traduction de la politique d'équipements	80
Découpage du territoire	81
Justifications des prescriptions figurant au zonage	82
Consommation d'espace induite	86
Justifications des dispositions du règlement	87
Dispositions générales	87
Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions	88
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	89

## SIXIEME PARTIE

### Compatibilité et prise en compte des documents de rang supérieur 95

## SEPTIEME PARTIE

### Evaluation environnementale 97

## HUITIEME PARTIE

### Indicateurs de suivi 99





PREMIÈRE PARTIE  
Généralités

# Le plan local d'urbanisme

## Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

«Le plan local d'urbanisme (Plu) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (Epci) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plu doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (Art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.»

«Les atouts du **nouveau plan local d'urbanisme** décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ce décret s'attache à proposer aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle. Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le Plu :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

## Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

« [le nouveau décret] conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Le nouveau règlement du plan local d'urbanisme structuré autour de **trois grands axes**. Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- **l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?**

- les **caractéristiques** urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : *comment prendre en compte mon environnement ?*

- les **équipements** et les réseaux : *comment je m'y raccorde ?* »

« De plus, le règlement évolue pour :

- redonner du sens et de la lisibilité aux projets d'aménagement ;

- sécuriser certaines pratiques innovantes ;

- enrichir la palette d'outils à la disposition des collectivités et leur apporter plus de souplesse ;

- et créer de nouvelles dispositions, notamment pour répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain.

Cette réforme vise à faciliter les projets de construction et à limiter les recours contentieux, pour contribuer à la relance de la construction. (Source : *Ministère du Logement et de l'Habitat durable*, 2016).

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, d'un cahier d'observations où chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations...

## Processus d'élaboration, historique de la procédure

2e révision du Plu approuvée le 8 mars 2007

1re modification approuvée le 9 juin 2009

2e modification approuvée le 25 mars 2010

La présente première révision du Plu a été prescrite le 14 octobre 2020.

## Motif de l'élaboration

Les objectifs de la révision du plan local d'urbanisme ont été formalisés dans la délibération de prescription du PLU :

### Adaptation au contexte législatif

- Considérant que le PLU doit nécessairement intégrer les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme telles que :
  - o la loi portant « engagement national pour l'environnement » du 10 juillet 2010 dite loi Grenelle 2
  - o la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (« Alur ») du 24 mars 2014,
  - o la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018
- Considérant la nécessaire mise en compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole approuvé le 30 janvier 2020

### Prise en compte du contexte territorial

- Considérant la situation de Nogent-le-Phaye lui permettant de développer des services et équipements
- Considérant la qualité de son paysage tant urbain que naturel avec sa richesse de boisements, de la vallée de la Roguenette, du plateau agricole, de la qualité du bâti dont les constructions restées d'allure rurale,
- Considérant sa desserte de qualité et la grande proximité du cœur de l'agglomération, Chartres, ainsi que les projets autoroutiers qui concernent le territoire communal
- Considérant ses atouts à faire valoir en matière de développement de l'activité économique par le biais du Jardin d'Entreprises et des secteurs d'activités peu ou prou liés à la RD 910, de l'emploi, des équipements et services
- Considérant son environnement et notamment la nécessaire protection des hameaux pour éviter l'étalement urbain en campagne et le nécessaire confortement de l'urbanisation dans le bourg en exploitant mieux le potentiel foncier tout en préservant certains cœurs d'îlots.

Les objectifs qui justifient la révision du plan local d'urbanisme sont :

- En complément avec les centralités telles Chartres, affirmer Nogent-le-Phaye dans son rôle complémentaire en renforçant son assise démographique, en développant l'offre locale de logements, d'emplois, de services, de loisirs
- Assurer un renouvellement de population plus régulier et pérenne
- Continuer à développer la multifonctionnalité de la commune
- Continuer à améliorer la qualité des espaces publics et à mieux adapter

la circulation routière

- Apaiser le flux routier traversant le bourg aussi bien pour dynamiser l'activité commerciale locale et renforcer la sécurité de tous tout en favorisant au moins à terme des liaisons douces
- Maintenir et développer un tissu associatif dynamique
- Valoriser le développement des communications numériques
- Se démarquer en valorisant le cadre de vie
- Préserver la diversité des paysages
- Valoriser le patrimoine et maintenir l'identité de bourg
- Permettre la constructibilité de certaines dents creuses dans les hameaux
- Prendre part à la limitation des changements climatiques et au nécessaire maintien de la biodiversité
- Protéger et valoriser les trames verte et bleue
- Modérer la consommation d'espace

## Lecture du dossier du plan local d'urbanisme

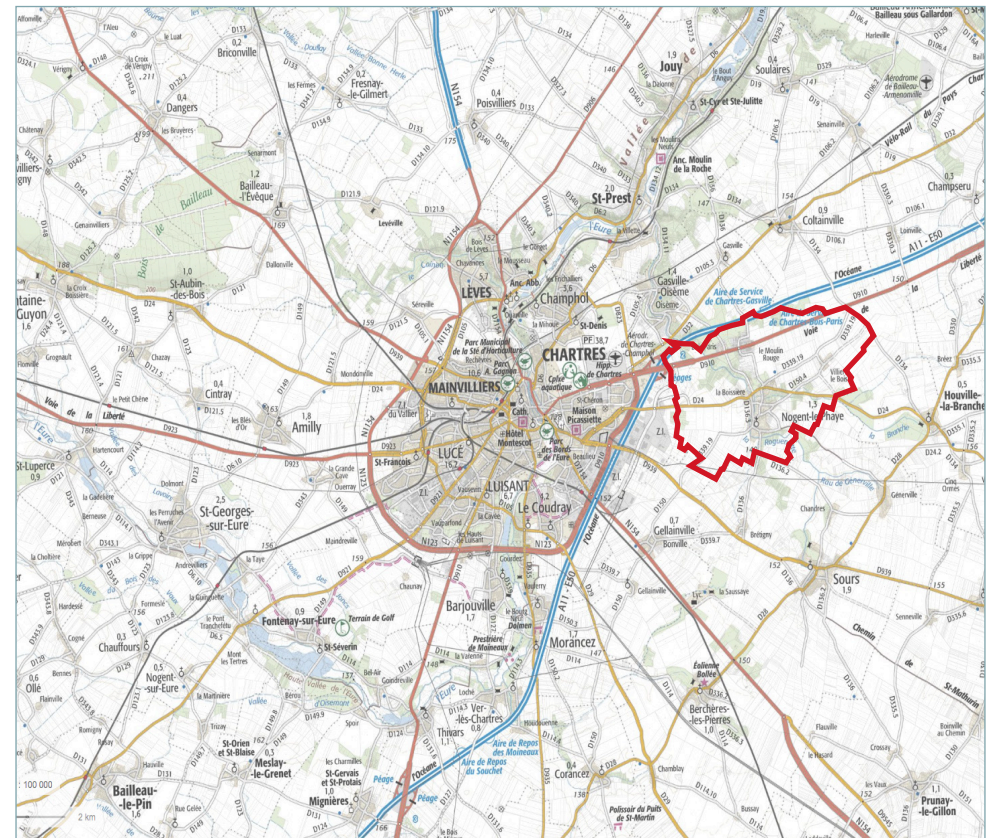
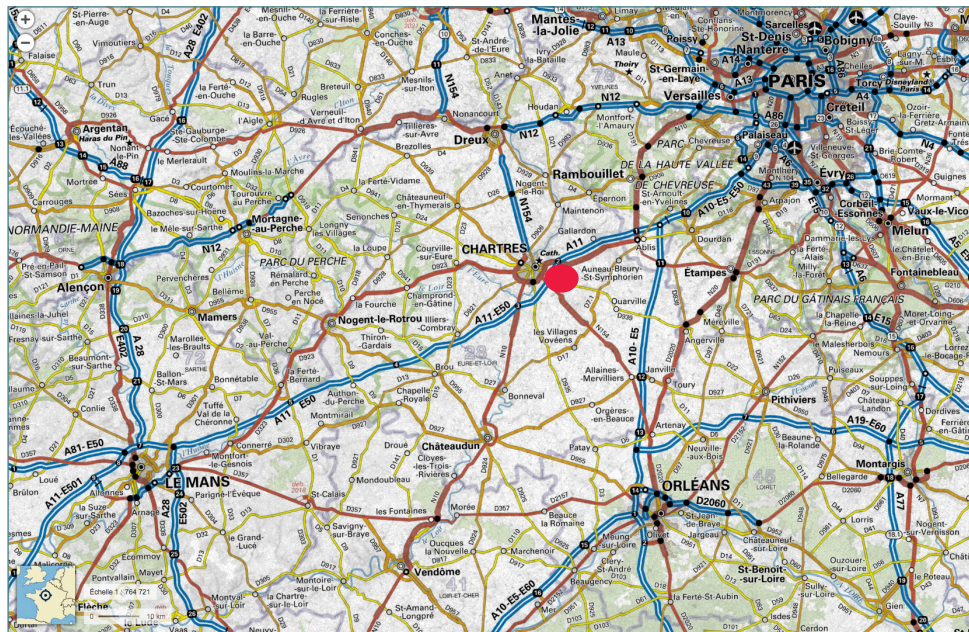
Le dossier de plan local d'urbanisme devra montrer comment sont déterminées les conditions permettant d'assurer :

1. la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
2. la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
3. la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
4. la diversité des fonctions urbaines ;
5. l'équilibre entre emploi et habitat ;
6. la mixité dans l'habitat ;
7. la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
8. la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
9. une utilisation économe des espaces ;
10. l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part.



# Une situation géographique idéale

Nogent-le-Phaye est située à 8 km à l'est de Chartres. La commune fait partie de la région Centre - Val de Loire, du département de l'Eure-et-Loir. Le territoire est étendu avec une superficie 15,1 km<sup>2</sup>. La commune adhère à la communauté d'agglomération de Chartres Métropole.





## Le pôle urbain mitoyen et la proximité des communes voisines



# Le Plu doit prendre en compte...

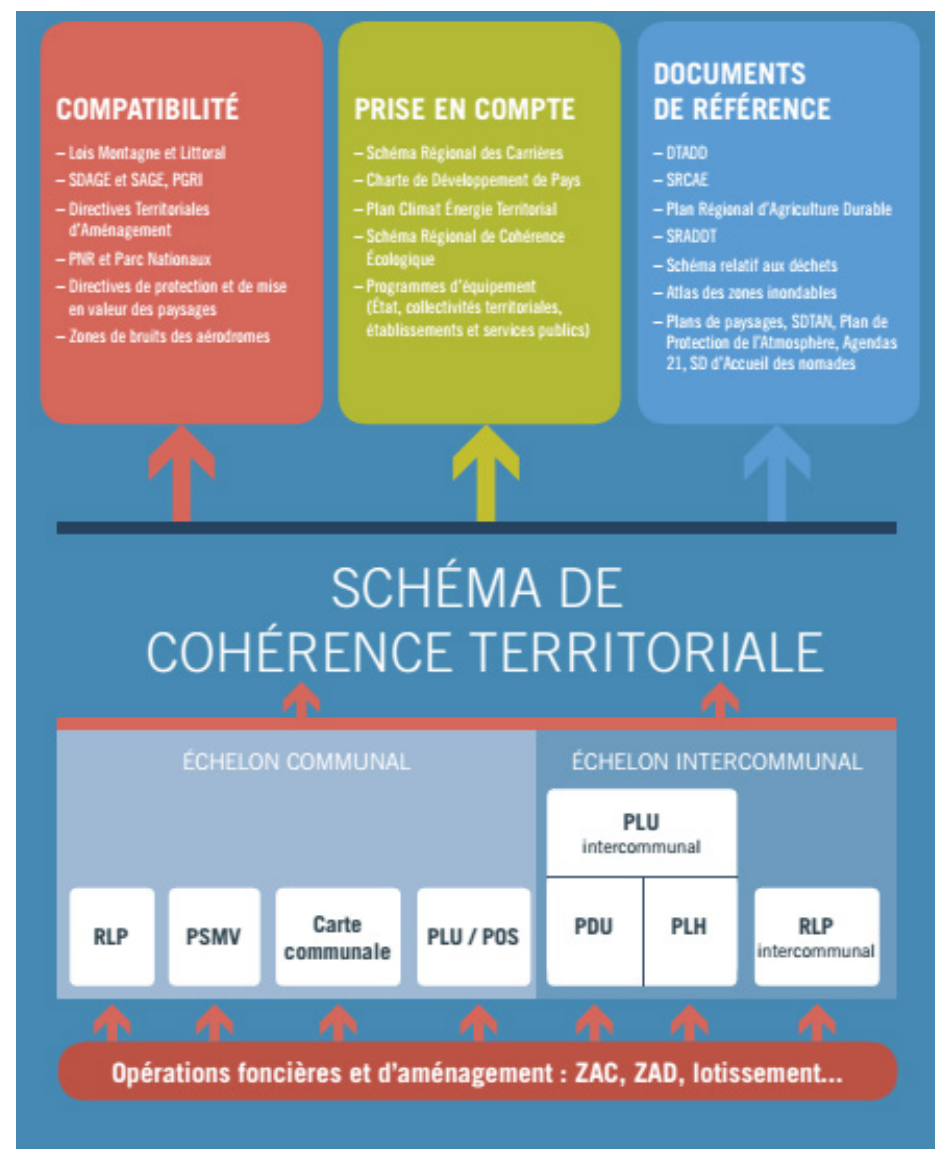
La commune de Nogent-le-Phaye est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Chartreuse, il a été approuvé le 30 janvier 2020 par le conseil communautaire de Chartres.

Le SCoT de Chartres Métropole est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, PGRI, SRADDET...) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet au PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Cependant, certains documents supérieurs comme le SRADDET Centre-Val de Loire (approuvé le 4 février 2020), le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 (approuvé le 23 mars 2022) et le PGRI Seine-Normandie 2022-2027 (approuvé le 3 mars 2022) ont été approuvés après le SCoT de Chartres Métropole. Ce dernier n'a pas intégré la nouvelle version du SDAGE et PGRI Seine-Normandie. Toutefois, le SCoT de Chartres Métropole a été élaboré concomitamment au SRADDET Centre-Val de Loire. Celui-ci a donc pu s'inscrire dans la même démarche que le SRADDET et se rendre compatible.

Il conviendra alors d'étudier directement la compatibilité du PLU avec :

- Le SCoT Chartres Métropole
- Le PGRI Seine-Normandie 2022-2027
- Le SDAGE Seine Normandie 2022-2027



→ Est compatible avec    → Prend en compte    → Peut se référer à



## Le schéma de cohérence territoriale

Le territoire de la commune fait partie de la communauté d'agglomération Chartres Métropole, qui regroupe 66 communes et représente 140 000 habitants.



Privilégier le renforcement des fonctions résidentielles et économiques au sein du pôle urbain et le maintien du rapport 2/3 - 1/3 entre pôle urbain et espace rural



Renforcer la vallée de l'Eure dans son rôle de « colonne vertébrale » environnementale et de support des mobilités douces



Arrimer le territoire aux flux majeurs et fluidifier les mobilités internes avec la mise en concession autoroutière de la N154

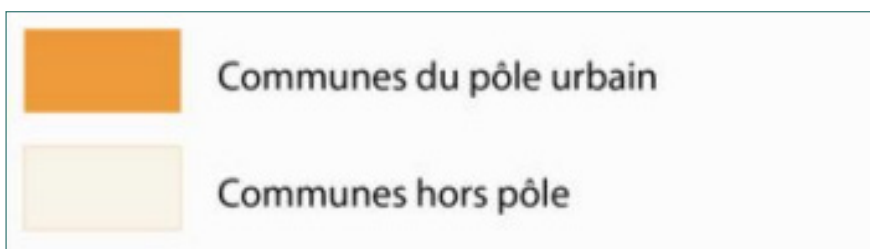


Conforter l'attractivité du territoire en captant les flux de l'A154 sur le secteur Nord de l'agglomération, pour l'émergence d'un projet économique comprenant un parc de loisirs



Privilégier la réalisation de logements (construction, réhabilitation) au sein du tissu urbain pour limiter la consommation d'espaces





Le schéma de cohérence territoriale prévoit notamment :

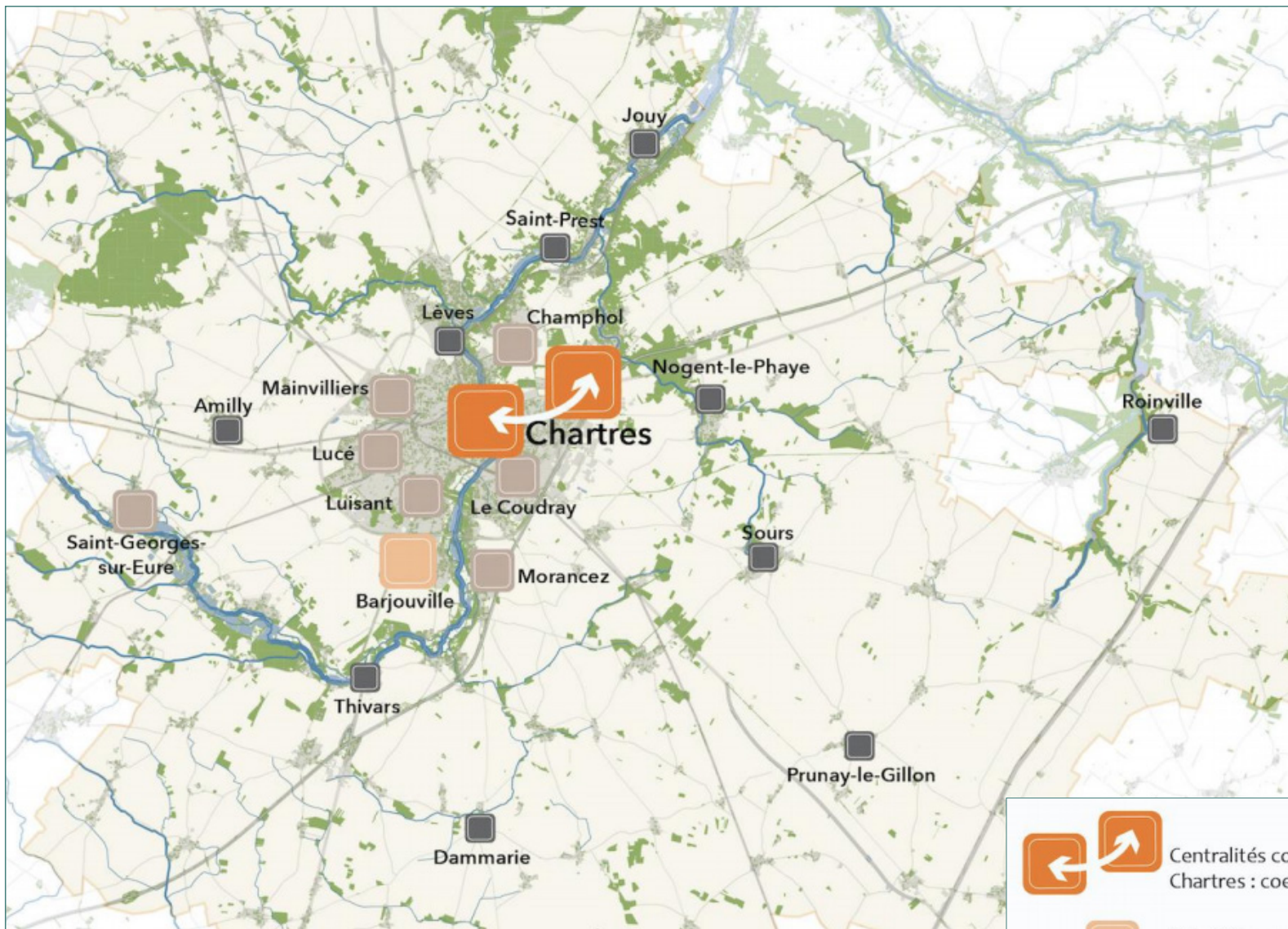
le maintien de l'équilibre démographique existant entre le pôle urbain (66%) et le pôle rural (34%) ;

la production de 40 % des logements dans le tissu existant ;

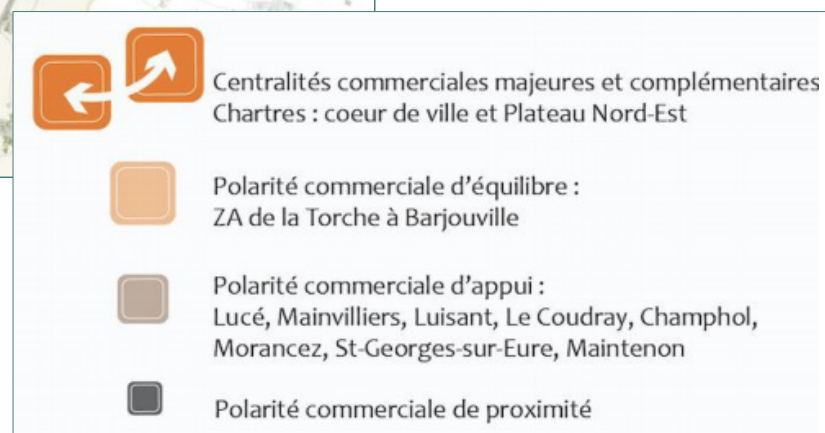
une densité de logements supérieurs à 20 log/ha ;

sur l'ensemble du territoire d'ici 2040, la diminution de 40% la consommation d'espace.

une hausse démographique à hauteur de +0,7% par an en moyenne sur l'ensemble de la métropole d'ici 2040 (actuellement +0,45% par an observée)



Dans l'armature territoriale prévue par le schéma de cohérence territoriale, Nogent-le-Phaye a le statut de polarité commerciale de proximité.



DEUXIÈME PARTIE  
Diagnostic socio-économique



# Une commune richement dotée en équipements et services

## Le Jardin d'Entreprises

Une partie du Jardin d'Entreprises, principale pôle de développement économique de la métropole situé à quelques minutes du cœur de bourg, s'est développée sur le territoire nogentais. Elle regroupe notamment de nombreuses activités automobiles, notamment la partie dédiée aux concessions automobiles.

## Les services à la personne

Un service de portage de repas

9 assistances maternelles

Une **maison médicale** en plus des praticiens déjà présents

2 dentistes

3 médecins généralistes

2 infirmiers libéraux

1 pédicure-podologue

3 psychologues

1 ostéopathe

1 sage-femme

1 pharmacie

2 assistances maternelles

Maison de convalescence de la Boissière

Résidence service le Hameau des Fées

Maison de retraite les Jardins d'Automne

Portage de repas

## Les services scolaires

Groupe scolaire permettant la scolarisation des élèves de la maternelle au cours moyen 2

Restaurant scolaire

Accueil périscolaire

## Les équipements culturels

La médiathèque

La salle culturelle

## Les commerces et restaurants

### L'Essentiel

Multiservice : produits de première nécessité, locaux, dépôt de pain.

### La Luna Rossa

**Place ô Femmes**, vente itinérante d'articles pour femmes



Groupe scolaire  
<https://www.nogent-le-phaye.com/vivre/education-jeunesse/ecole/>

## Un tissu associatif riche

Une vingtaine d'associations très actives permettent d'animer la vie communale.

## La collecte des déchets

**Plateforme de collecte des végétaux** pour les habitants de la commune

Services aux particuliers de Nogent-le-Phaye (BPE, 2021)	
Réparation automobile et matériel agricole	8
Contrôle technique automobile	1
Maçon	1
Menuisier, charpentier, serrurier	6
Plombier, couvreur, chauffagiste	1
Electricien	3
Entreprise générale du bâtiment	2
Coiffure	1
Restaurant et restauration rapide	8
Agence immobilière	2
Institut, ongles	2



# Une croissance démographique soutenue et régulière

1960 - 1975

Forte croissance démographique due à une forte production de logements pour loger les enfants de l'après guerre.

+ 5,4%/an

1980 - 2014

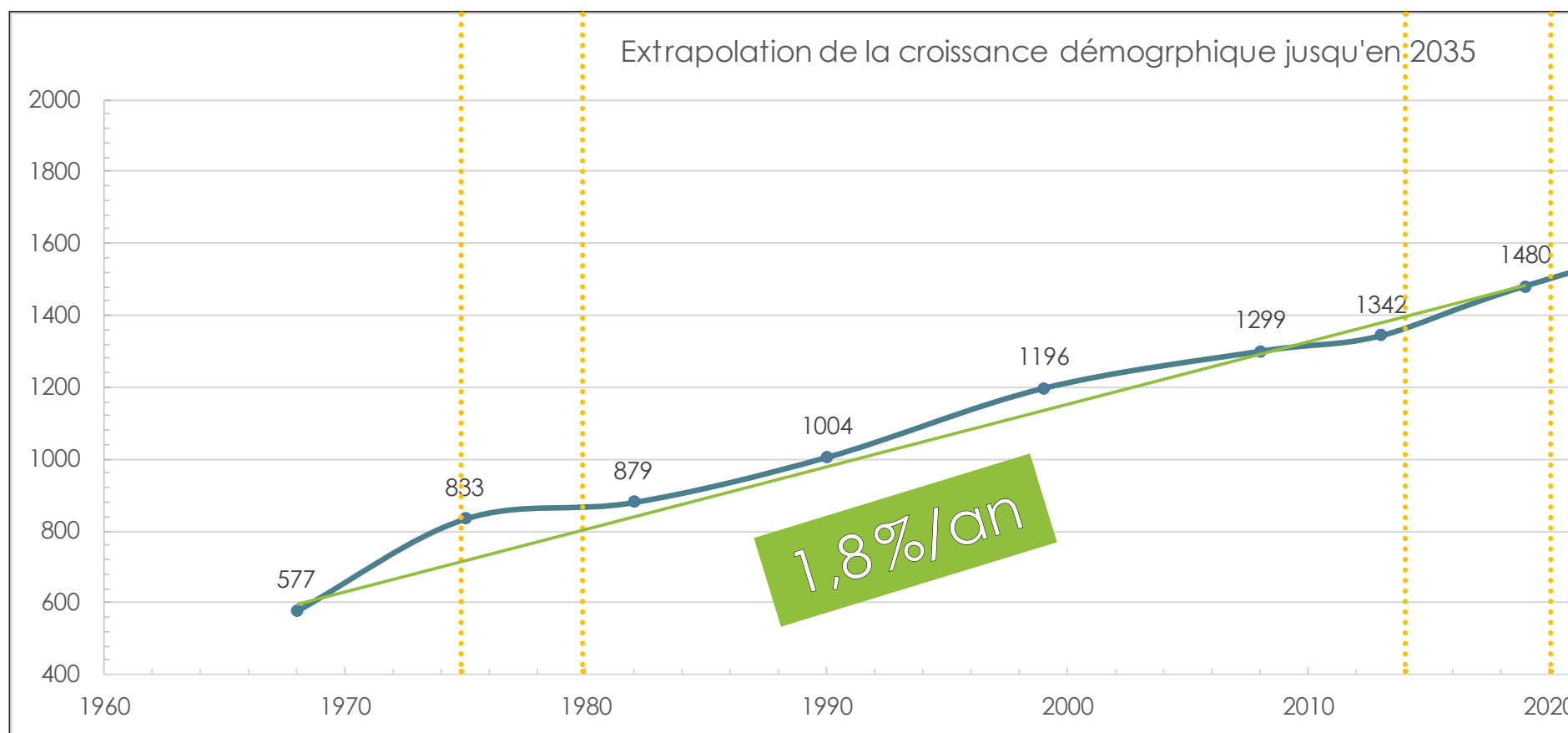
Une croissance démographique régulière depuis les années 80, induite par une production de logements régulière majoritairement sous forme d'opérations d'ensemble

+ 1 à 2%/an

2014 - 2020

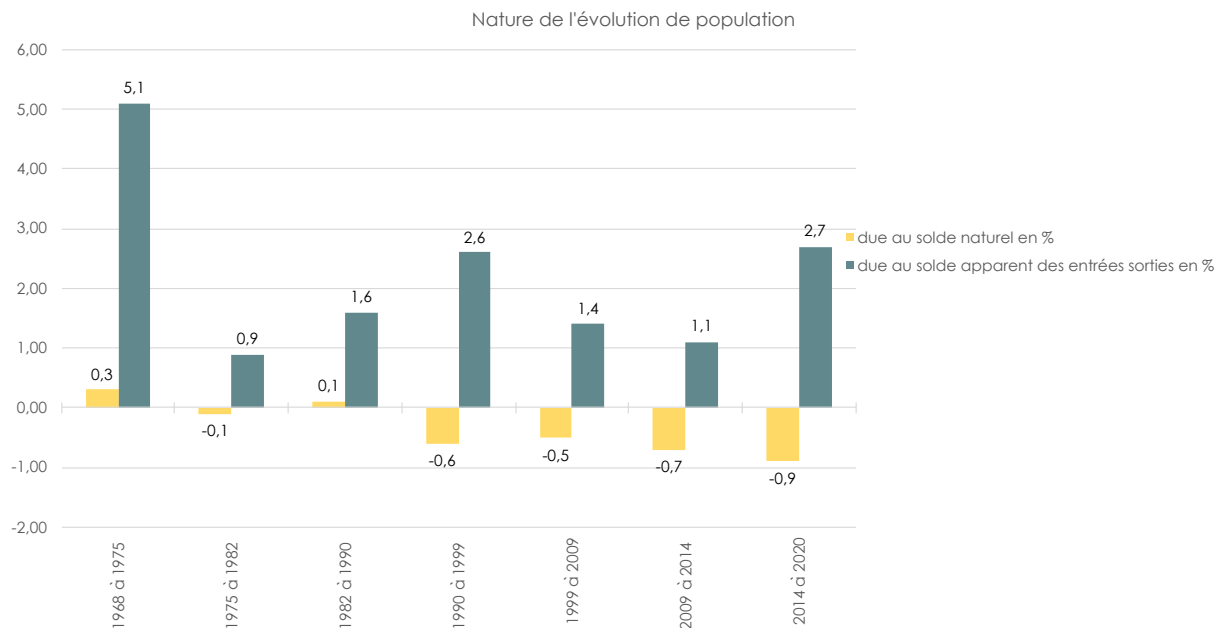
Une accélération de la croissance démographique

+ 1,8%/an



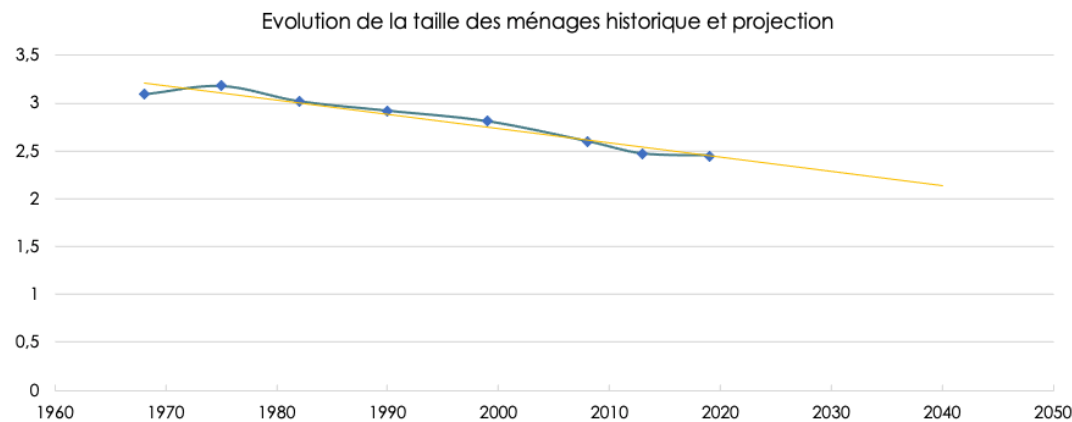
# Des évolutions démographiques essentiellement induites par les flux migratoires

Les évolutions démographiques sont très liées aux flux migratoires qui quelques années après ont un effet sur les naissances et donc le solde naturel. Pour stabiliser ces phénomènes la commune doit continuer à développer une offre de logements permettant un renouvellement de population plus régulier et pérenne.



Le nombre de personnes par ménage diminue. Toutefois il s'est stabilisé sur la dernière période du recensement, probablement grâce aux logements construits dans le lotissement de la Boissière.

Dans les prochaines années le nombre de personnes par ménage devrait encore diminuer compte tenu du vieillissement de la population des nombreux logements construits jusqu'en 2000.



# Une population qui vieillit

Les évolutions démographiques sont très liées aux flux migratoires qui, quelques années après, ont un effet sur les naissances et donc le solde naturel. Pour stabiliser ces phénomènes la commune doit continuer à développer une offre de logements permettant un renouvellement de population plus régulier.

Le graphique ci-contre illustre le vieillissement de population en cours du fait notamment de l'augmentation de la part des habitants de plus de 45 ans.

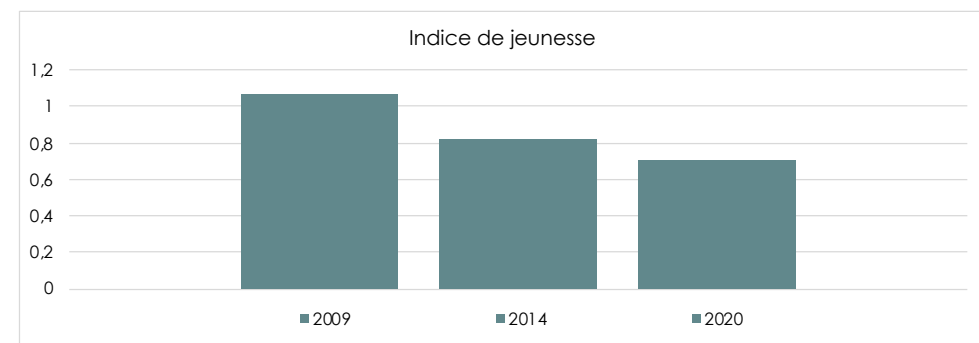
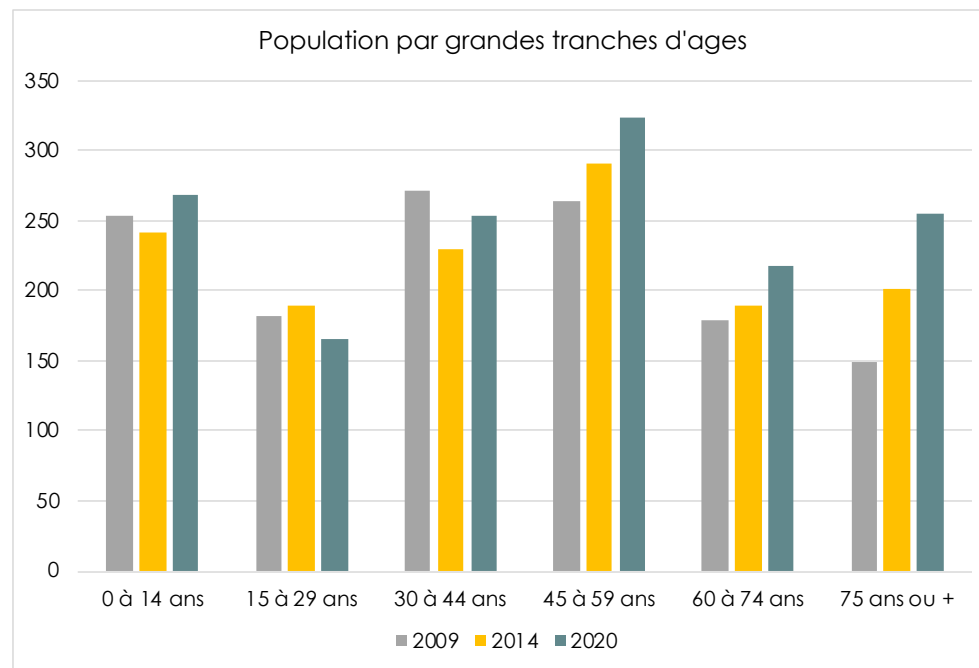
L'analyse de l'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) atteste également de ce vieillissement de population puisqu'il décroît depuis 2009.

En 2009, 1,07 personnes de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans.

En 2020, 0,71 personne de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans.

## Indice de jeunesse en 2019 : 0,71

Rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans (INSEE, Observatoire des Territoires)



# Des ménages qui évoluent

## Vers une réduction du nombre de personnes par ménage

Ces évolutions démographiques ont induit une variation du nombre de personnes par ménage, et notamment une baisse depuis les années 90 illustrant un desserrement des ménages, phénomène de société global, notamment dû au vieillissement des enfants de l'après-guerre. Le vieillissement de population évoqué dans les pages précédents devrait avoir tendance à pérenniser ce phénomène.

En 2020 les ménages comptaient 2,45 par ménage. Compte tenu des tendances, en 2035, le nombre de personnes par ménages devrait être d'environ 2,25 et de 2,15 en 2040.

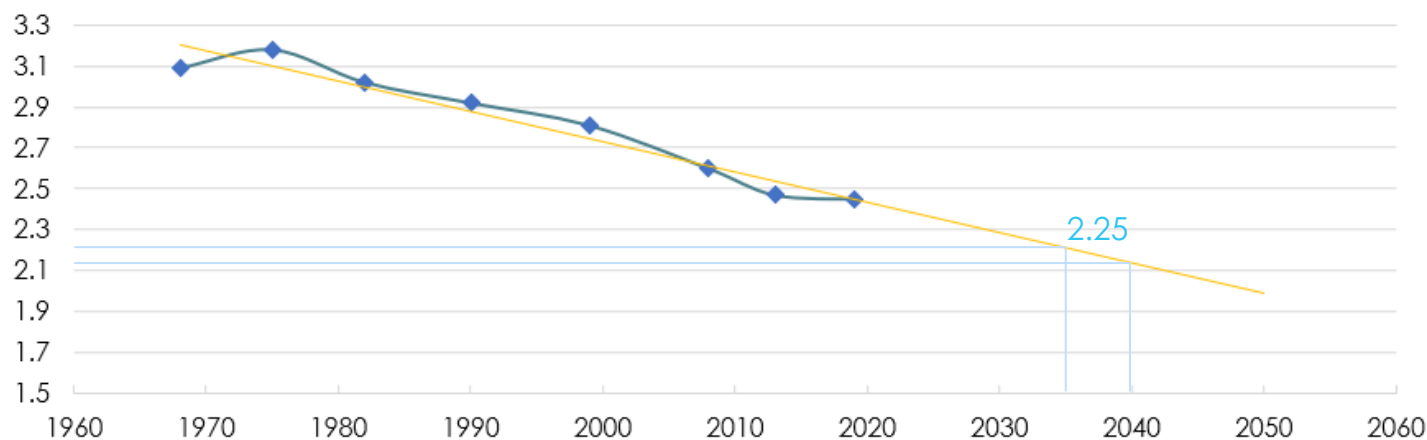
### Définition : le desserrement des ménages

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage : l'évolution de la structure par sexe et âge de la population, et les comportements de cohabitation (à sexe et âge donnés). La structure par âges importe car les ménages de personnes âgées, qui n'ont plus d'enfants à charge, sont des ménages plus petits que la moyenne. Depuis vingt ans, les déformations de la structure par âges expliquent une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage.

Les générations nombreuses du baby-boom – nées entre 1945 et 1965 – arrivent maintenant aux âges où l'on voit habituellement ses enfants quitter le nid. Sous le simple effet de la croissance de la population et de la poursuite de son vieillissement, il y aurait en moyenne 159 000 ménages supplémentaires chaque année d'ici à 2030.

Source : Insee

Evolution de la taille des ménages historique et projection



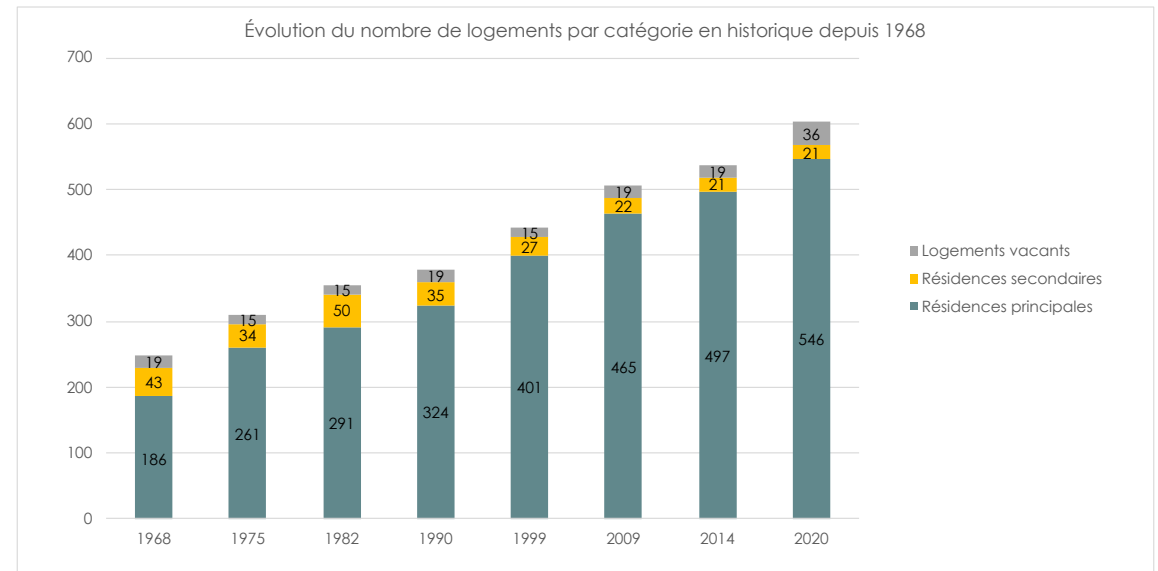


# Une croissance régulière de l'offre de logement

La production de logements a été régulière, avec une réduction du rythme de construction dans les années 1990.

Les logements vacants ont augmenté depuis 2014...

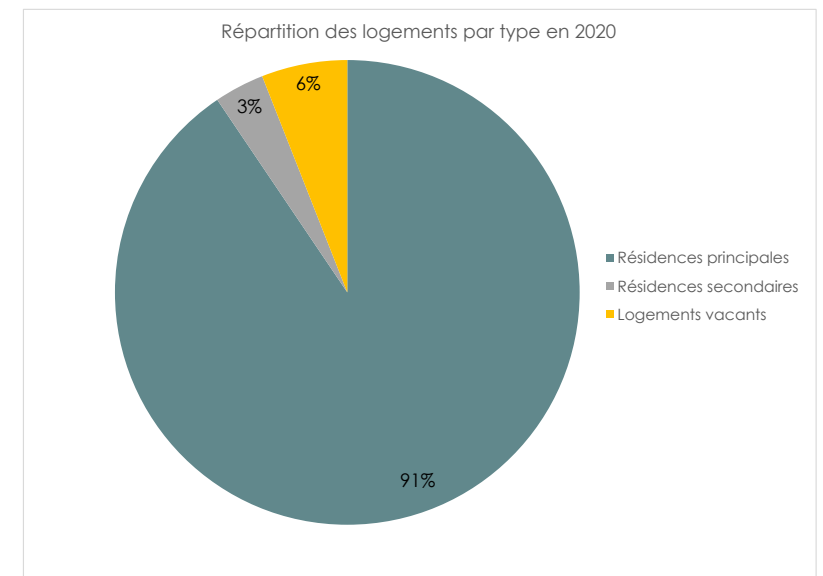
Petit à petit le parc de résidences secondaires diminue, probablement en devenant des résidences principales.



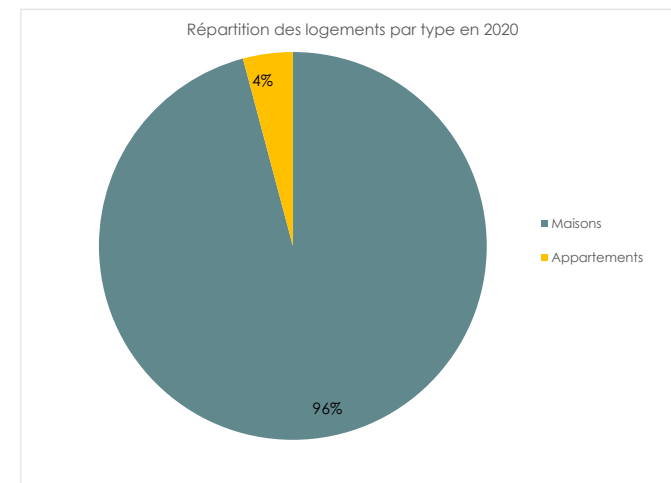
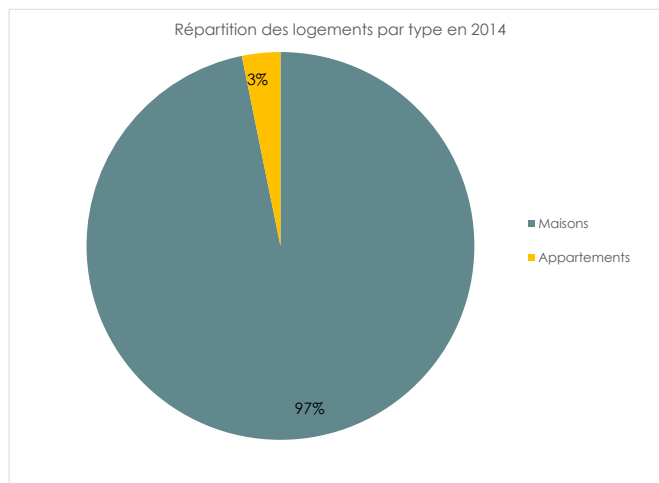
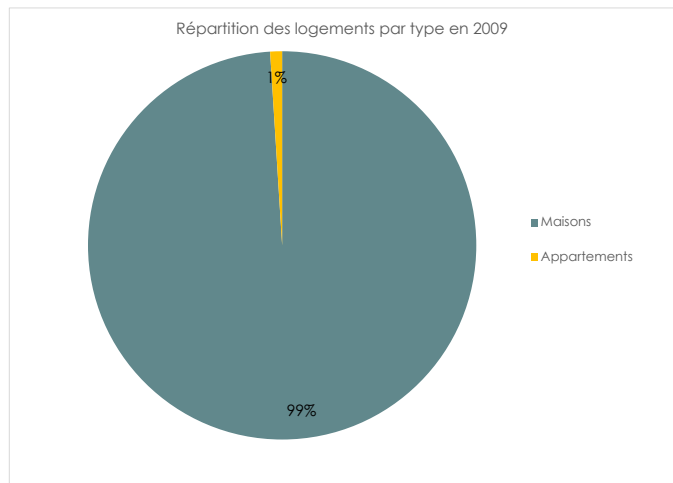
# Une vacance du logement un peu élevée

En 2020, 36 logements vacants ont été recensés représentant 6% du parc.

Ce taux est légèrement supérieur à 5% illustrant un équilibre entre offre et demande.



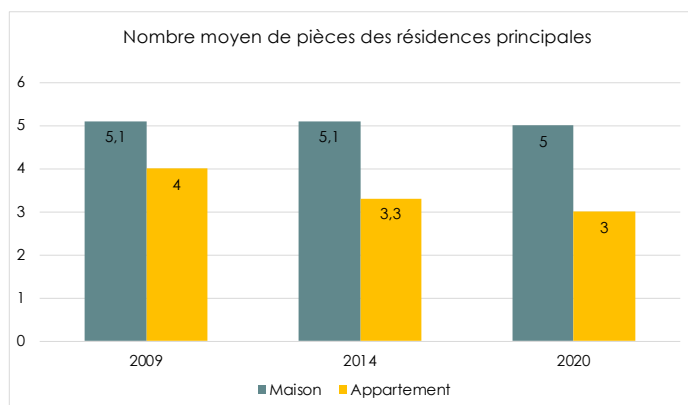
# Un parc de logements en cours de diversification mais pas toujours adapté



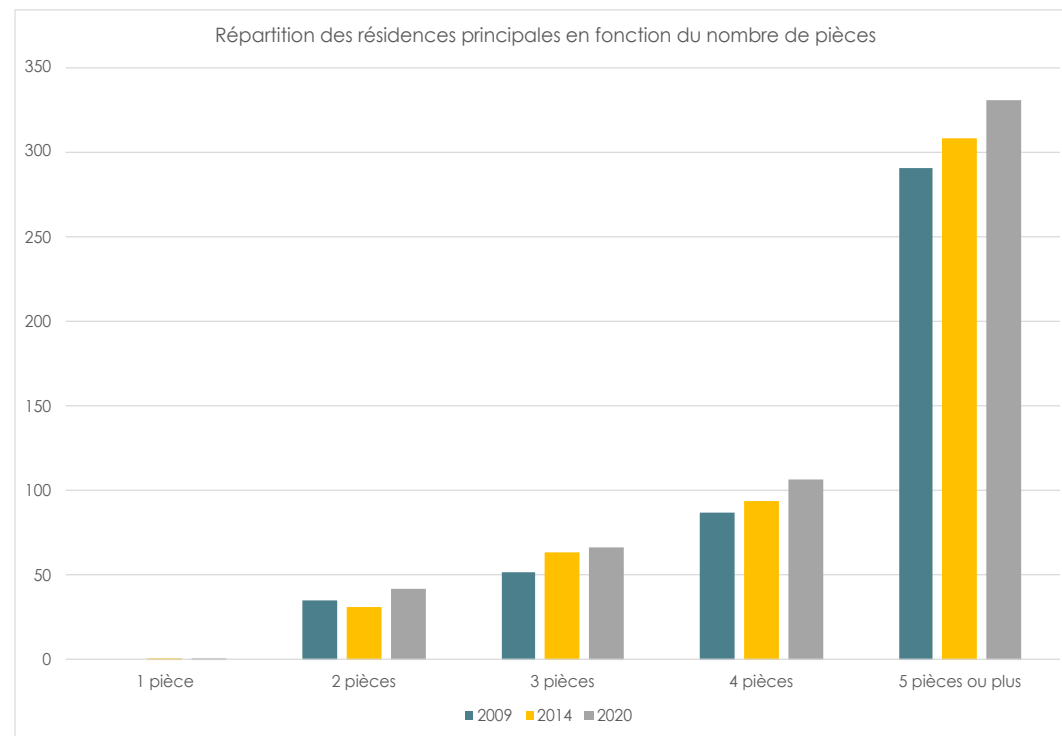
Le parc de logements est en cours de diversification, notamment en direction des appartements dont la proportion est en augmentation depuis 2009.

L'ensemble des logements, qu'ils aient 1 à 5 pièces et plus, est en augmentation, notamment depuis 2014, une augmentation des logements de 2 pièces.

Ces évolutions sont modérées mais semblent illustrer une amorce de diversification de l'offre de logements.



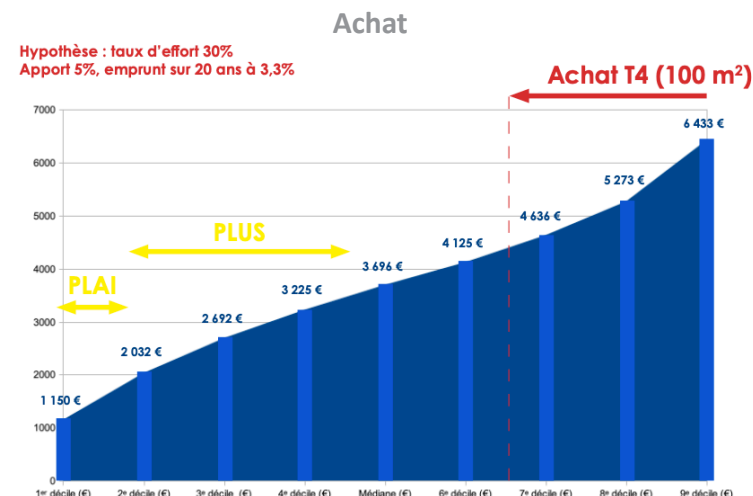
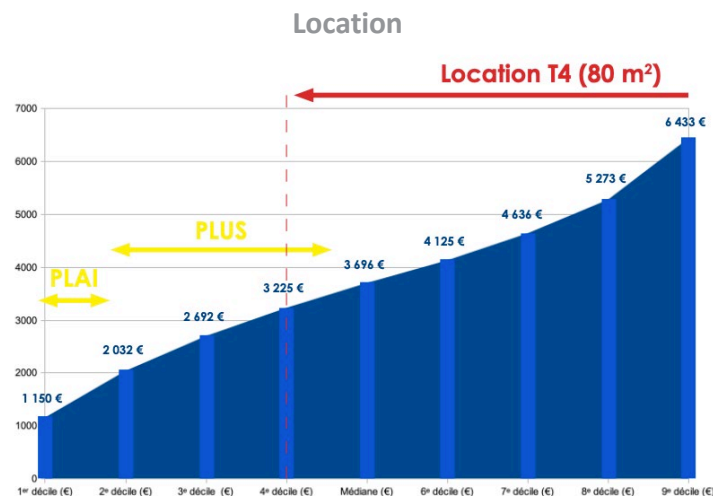
La stabilisation du nombre de pièces dans les maisons et leur diminution dans les appartements illustrent également cette tendance à la diversification du parc de logements.



Une analyse du rapport entre différents types de logements et 2 profils de ménages type du bassin de Chartres Métropole a été menée. Les graphiques ci dessous l'illustrent.

Cette analyse montre que pour un **couple de trentenaires avec 2 enfants** l'offre de logements locatifs du secteur répond à la demande mais pas l'offre de logements à l'achat. En effet, pour l'achat d'un logement dans le secteur, les couples dont les revenus sont compris entre la médiane et le 7e décile n'ont pas accès à une offre correspondante.

### Pour un couple de trentenaires avec 2 enfants

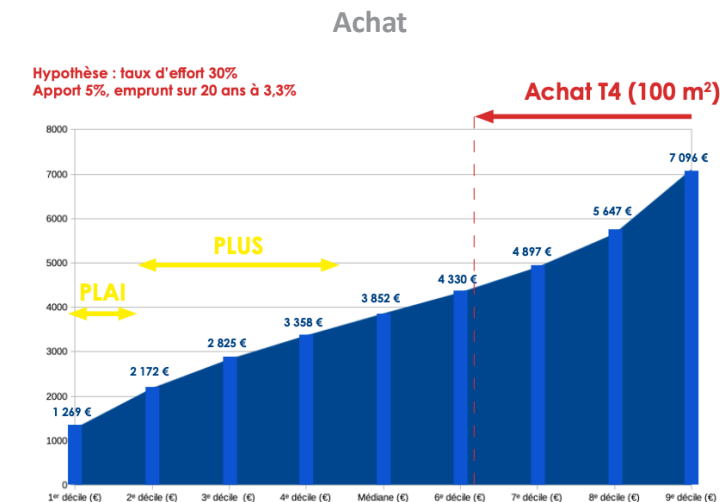
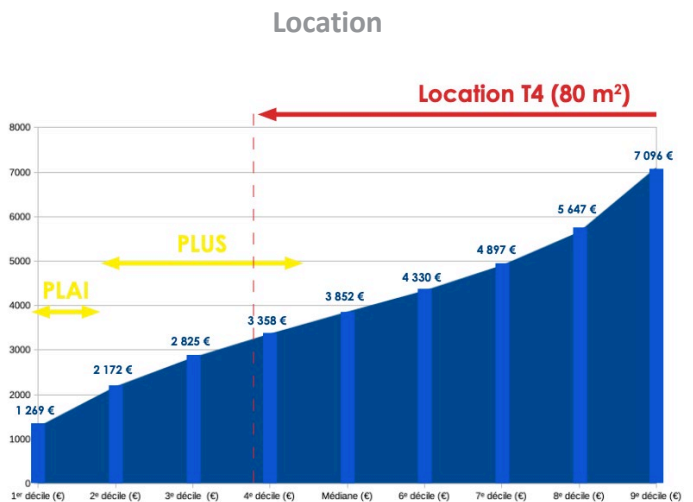


Soit un ménage composé de 2,1 unités de consommation (niveau de revenu moyen à l'échelle de Chartres métropole)

### Pour un couple de quaranténaires avec 2 enfants

Pour un **couple de quaranténaires avec 2 enfants**, l'offre de logements locatifs du secteur répond à la demande mais pas l'offre de logements à l'achat. En effet pour l'achat d'un logement dans le secteur, les couples dont les revenus sont compris entre la médiane et le 6e décile n'ont pas accès à une offre correspondante.

L'offre globale reste toutefois plus favorable aux couples de quaranténaires.



Soit un ménage composé de 2,1 unités de consommation (niveau de revenu moyen à l'échelle de Chartres métropole)

# Une offre d'emploi développée et variée

## La toute proximité du Jardin d'Entreprises

Cette zone d'emploi, primordiale pour Chartres Métropole devrait être étendue dans les années à venir. La demande est forte.

A long terme, l'extension du Jardin d'entreprises est prévu sur le territoire nogentais, entre la limite ouest avec Chartres et la future A154.

*L'extension du Jardin d'Entreprises est un projet portant sur une superficie de 190 hectares, à cheval sur les communes de Chartres, Nogent-le-Phaye et Gellainville, et idéalement situé à proximité de la rocade de Chartres, de la RN 10 et de l'A 11, ainsi que de la future A 154.*

*L'accès se fera au Nord par la RD 24, au Sud par la RD 939 et à l'Ouest par la rue Réaumur au sein du Jardin d'Entreprises.*

*L'objectif est de permettre l'accueil des entreprises industrielles et tertiaires dans le prolongement du Jardin d'Entreprises.*

*Cette opération sera aussi composée d'un Pôle de Vie, apportant ainsi de nombreux services aux utilisateurs des parcs d'activités du Jardin d'Entreprises, du Parc d'Archevilliers et de l'extension du Jardin d'Entreprises.*

Source : <https://www.chartres-metropole.fr/ambitieuse/grands-projets/extension-du-jardin-dentreprises>

## La Tanière – Zoo-refuge

En France, il existe de nombreux parcs zoologiques qui constituent un lieu privilégié pour aller à la rencontre de nombreuses espèces animales, pour la plupart sauvages ou exotiques. La Tanière est un refuge qui accueille les animaux pour lesquels aucune autre solution de survie ne s'offre.

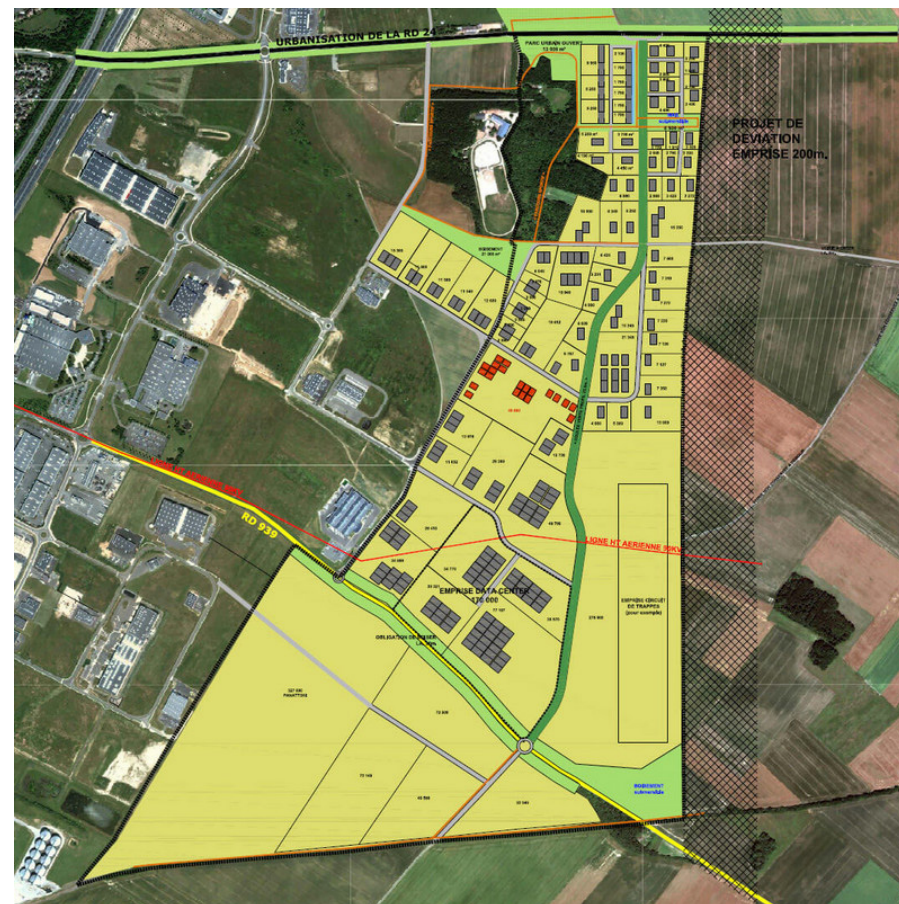
Le refuge accueille aussi bien des écureuils, des félins ou des animaux domestiques,

Le site reçoit plusieurs dizaine de milliers de visiteurs par an.



## La zone d'activité du Bois-Paris

Elle accueille pas moins de 135 entreprises. Chartres Métropole souhaite la «mettre à jour» pour tendre vers les standards actuels, notamment en aménageant ses espaces publics et notamment la traversée par la RD910 puisque'elle constitue la principale entrée dans le pôle urbain en arrivant de Paris.



## La zone d'activité de la Fosse-Bouchard

Aménagée il y a une dizaine d'années, cette petite zone d'activité accueille des entreprises locales allant des bureaux d'études en allant jusqu'au couvreur en passant par le paysagiste. Elle est pratiquement pleine, les espaces qui restent devraient répondre aux besoins d'extension des entreprises en place.

# Une offre d'emploi satisfaisant de plus en plus les actifs nogentais

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	816	879	1237
Actifs ayant un emploi dans la zone	554	575	618
Indicateur de concentration d'emploi	147,2	152,8	200,1

Sources : INSEE, RP2009, RP2014 et RP 2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

L'indicateur de concentration est élevé et en nette hausse depuis 2014.

C'est très bon signe, cela signifie que pour l'instant la commune offre 2 emplois pour 1 actif.

Le zoo-refuge de la Tanière devrait avoir tendance à entretenir cette croissance du nombre d'emplois à Nogent-le-Phaye.

De plus la proximité du pôle urbain de Chartres et de ses pôles d'emploi, notamment le Jardin d'Entreprises dont une partie se situe à Nogent permet dans tous les cas d'assurer une offre d'emploi en rapport avec la croissance démographique. Le pôle urbain de Chartres connaît également une croissance régulière de l'offre d'emploi locale.

## Focus : L'indicateur de concentration d'emploi

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

Source : INSEE

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	554	100	574	100	618	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	104	18,8	115	20,1	136	22
dans une commune autre que la commune de résidence	450	81,2	459	79,9	482	78

Sources : INSEE, RP2009, RP2014 et RP 2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Cette augmentation de l'offre d'emplois permet aux habitants de la commune de travailler de plus en plus à Nogent-le-Phaye et ainsi participer à la réduction des déplacements motorisés.



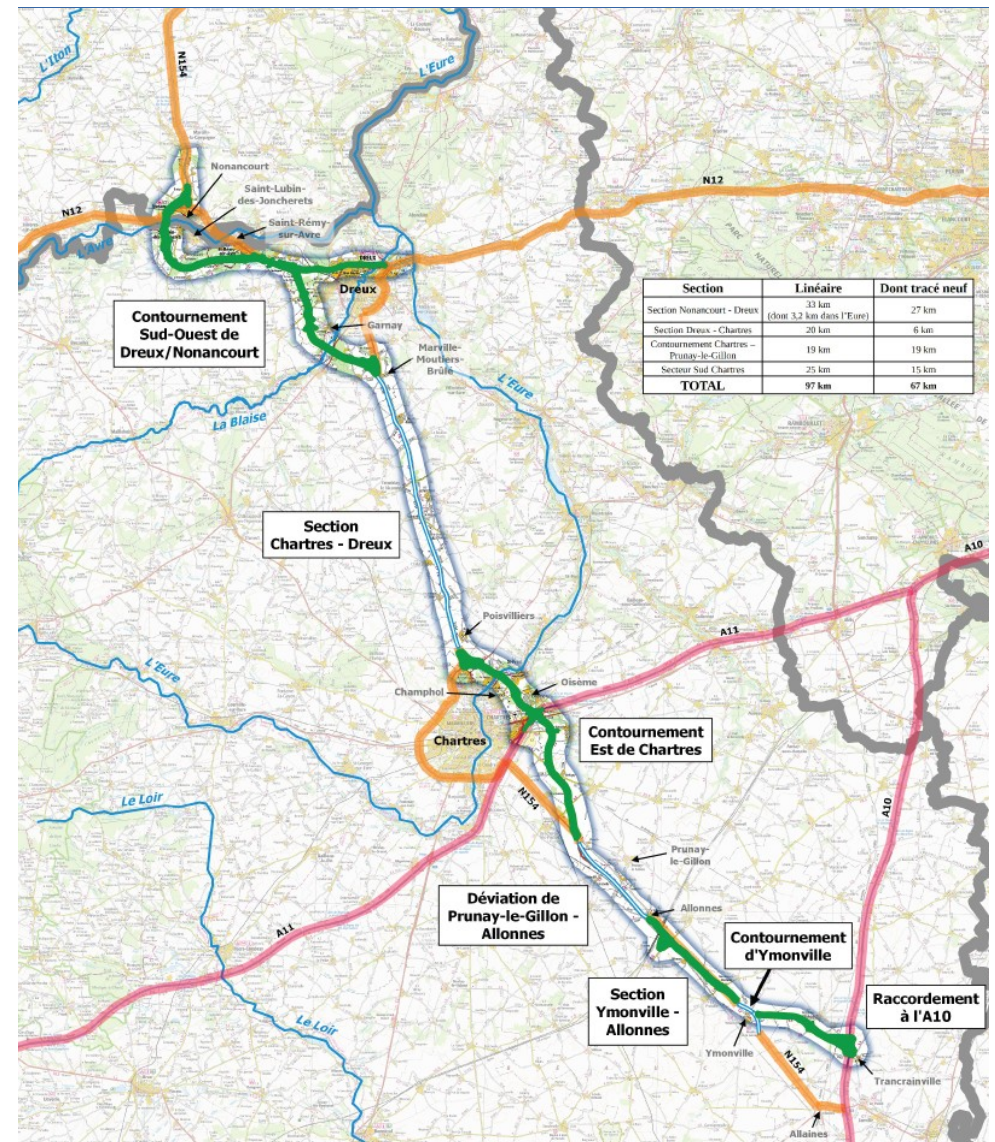
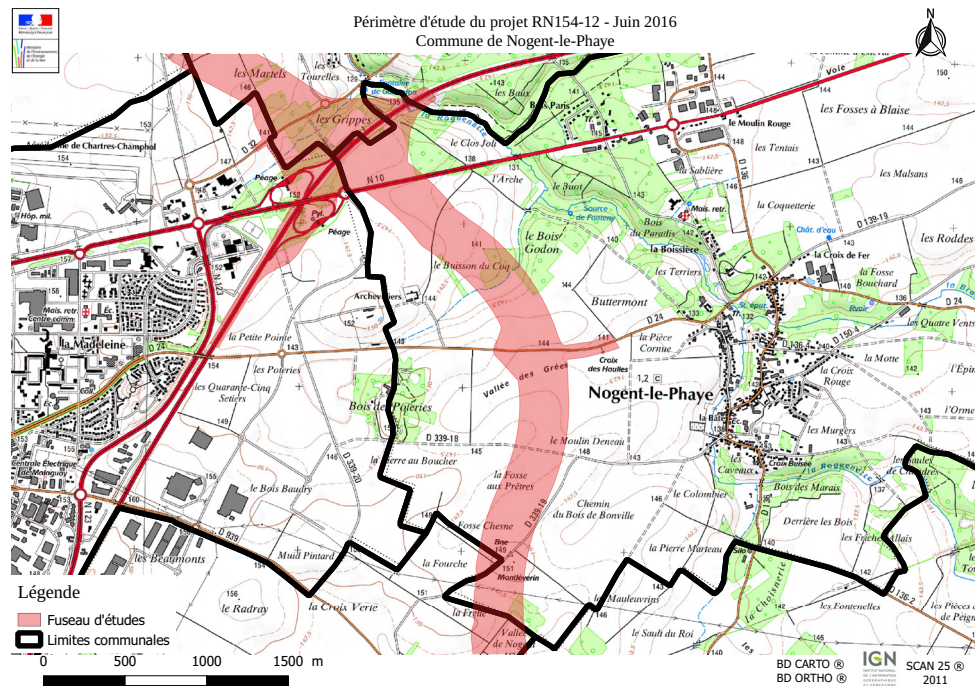
# Mobilités, une commune très connectée

## Un projet majeur pour le territoire, des impacts à intégrer

Le projet d'autoroute A154 devrait voir le jour dans les années à venir. Il fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

L'avis de concession a été publié en janvier 2022 et les candidatures reçues le 2 juin 2022.

Il faut compter environ 3 ans entre la publication de l'avis de concession et l'entrée en vigueur du contrat de concession. Suite à l'entrée en vigueur du contrat de concession, environ 4 ans de conception et de construction seront nécessaires avant la mise en service de l'infrastructure.

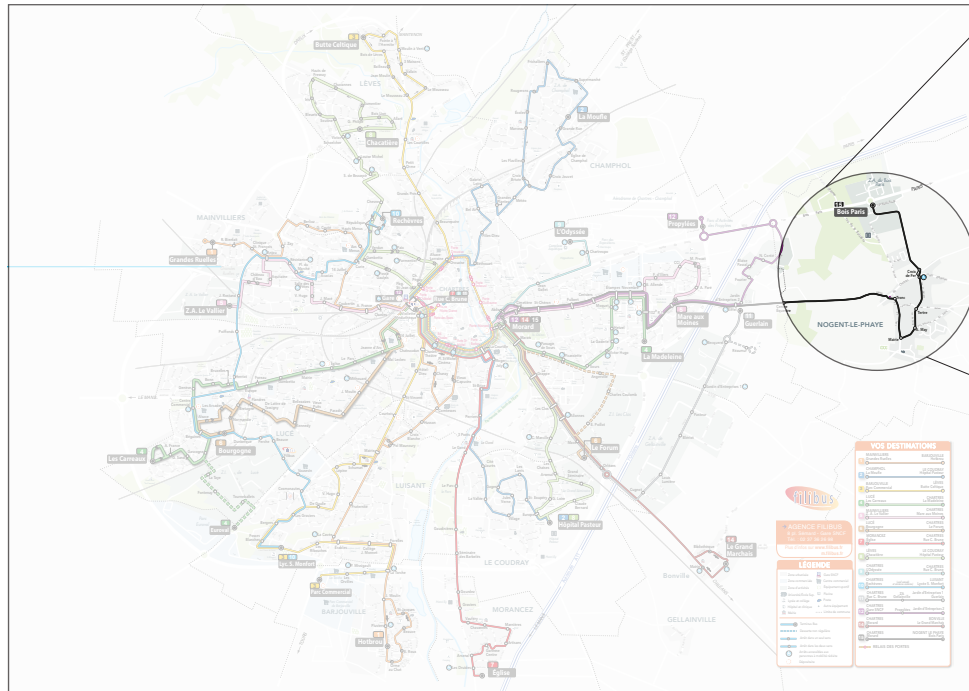




## Le réseau Filibus

La commune est desservie par le réseau urbain Filibus :

- du lundi au samedi par la ligne de transports urbains numéro 15
- du lundi au vendredi par la ligne de transport scolaire D16 : Nogent-le-Phaye => Collège Victor Hugo à Chartres => Lycée Fulbert à Chartres (en période scolaire)



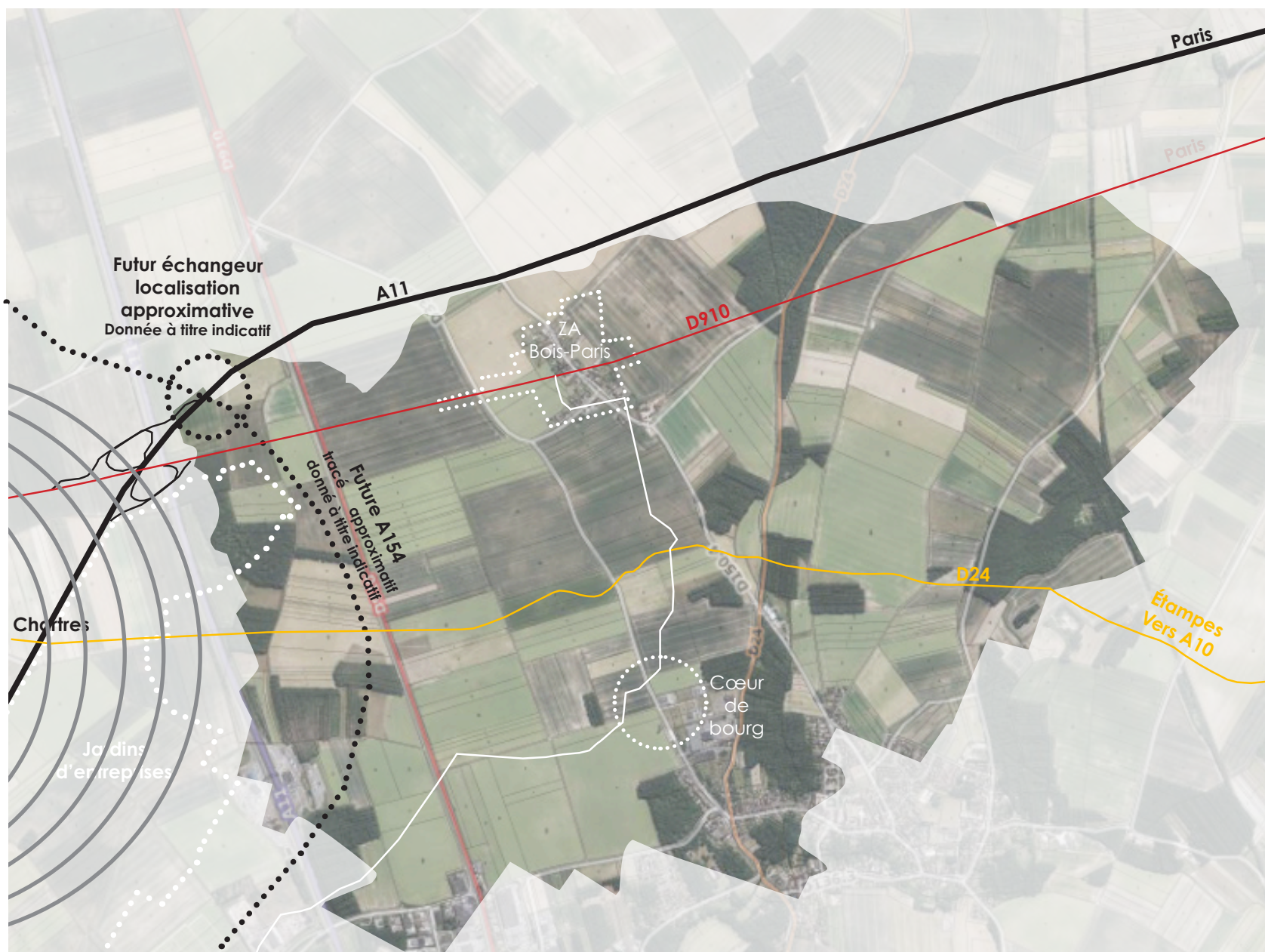
## Le réseau routier

Il est très aisé d'aller à Nogent-le-Phaye.

Pour les habitants et les actifs de Nogent-le-Phaye, il est également très facile de rejoindre le pôle urbain, dont le Jardin d'Entreprises sont situés à 3 km du cœur de bourg.

Pour l'instant il manque une piste cyclable entre le bourg et le pôle urbain mais ce projet est prévu dès que possible, les élus ont lancé la phase opérationnelle en essayant de maîtriser le foncier concerné.

Pour les déplacements longue distance, l'actuelle sortie sur l'autoroute A11 et le futur échangeur sur l'A154 permettent d'accéder à ces grands axes en moins de 5 minutes.



## Les mobilités douces

Nogent-le-Phaye bénéficie d'un réseau de voies équipées de trottoirs permettant de desservir l'ensemble de la commune.

Toutefois le réseau de voies permettant aux piétons et cycles de se déplacer en sécurité et avec confort est peu développé que ce soit :

- pour se rendre à Chartres,
- pour aller dans les communes voisines,
- entre le bourg et Villiers-aux-Bois,
- entre la zone d'activités du Bois-Paris et le bourg,
- pour circuler dans les parties habitées de la commune.

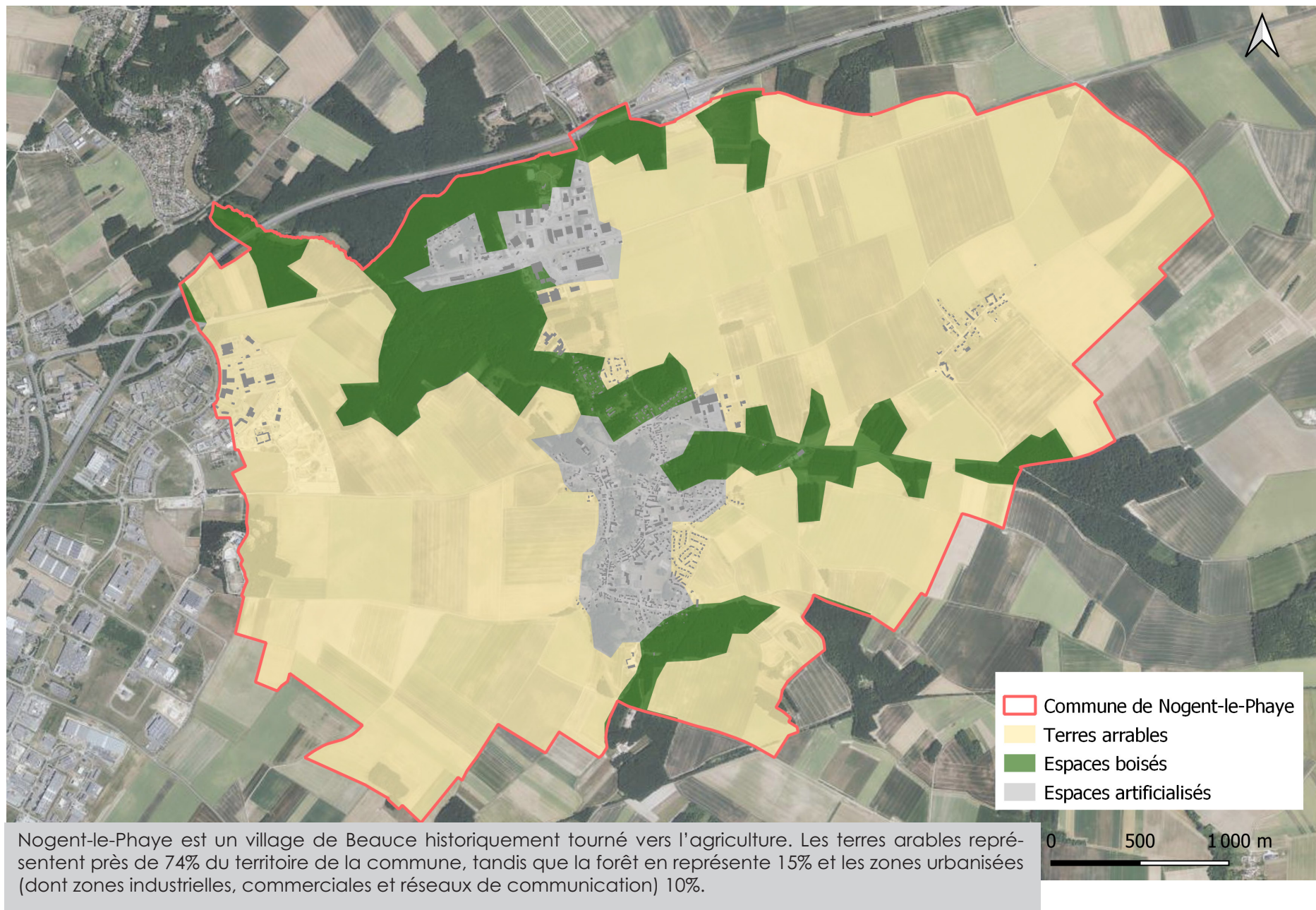
## Les circulations agricoles

Dans le cadre du diagnostic agricole réalisé dans le présent diagnostic, les agriculteurs ont exprimé :

- des difficultés de déplacement dans les secteurs habités,
- des inquiétudes relatives aux conséquences de l'aménagement de la future A154 qui traversera la frange ouest de la commune,
- des difficultés ponctuelles dans certains chemins agricoles.

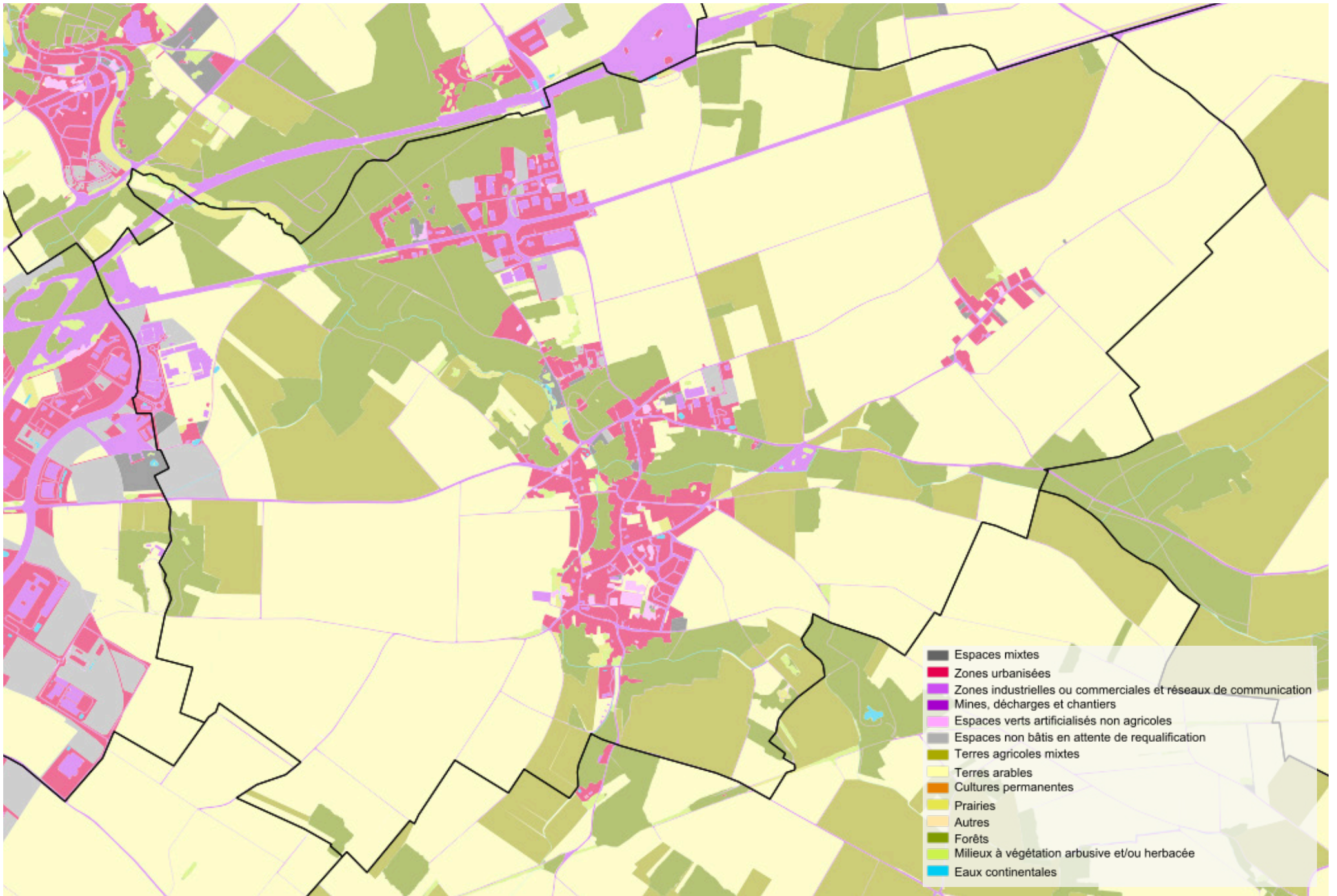


# L'agriculture



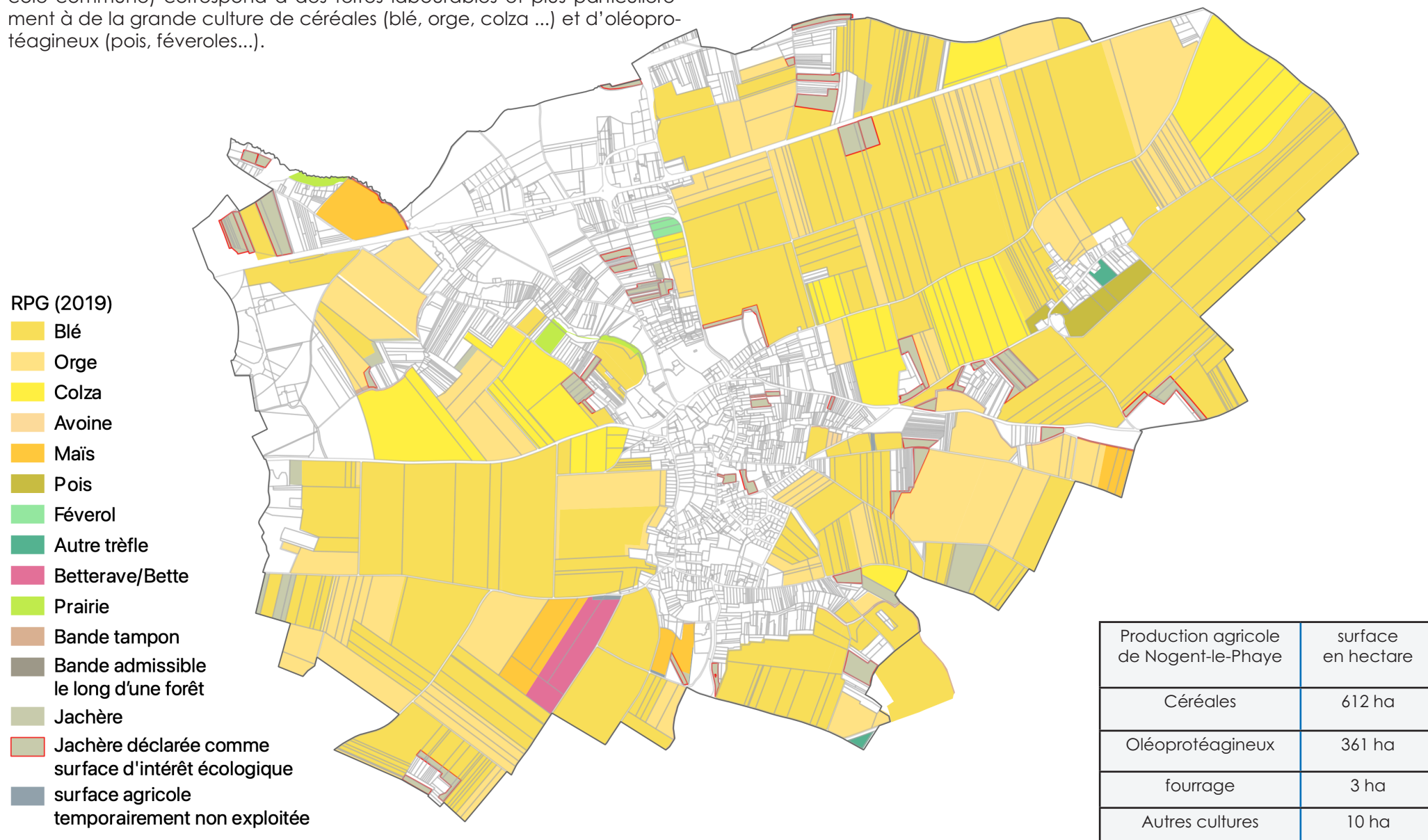
Nogent-le-Phaye est un village de Beauce historiquement tourné vers l'agriculture. Les terres arables représentent près de 74% du territoire de la commune, tandis que la forêt en représente 15% et les zones urbanisées (dont zones industrielles, commerciales et réseaux de communication) 10%.



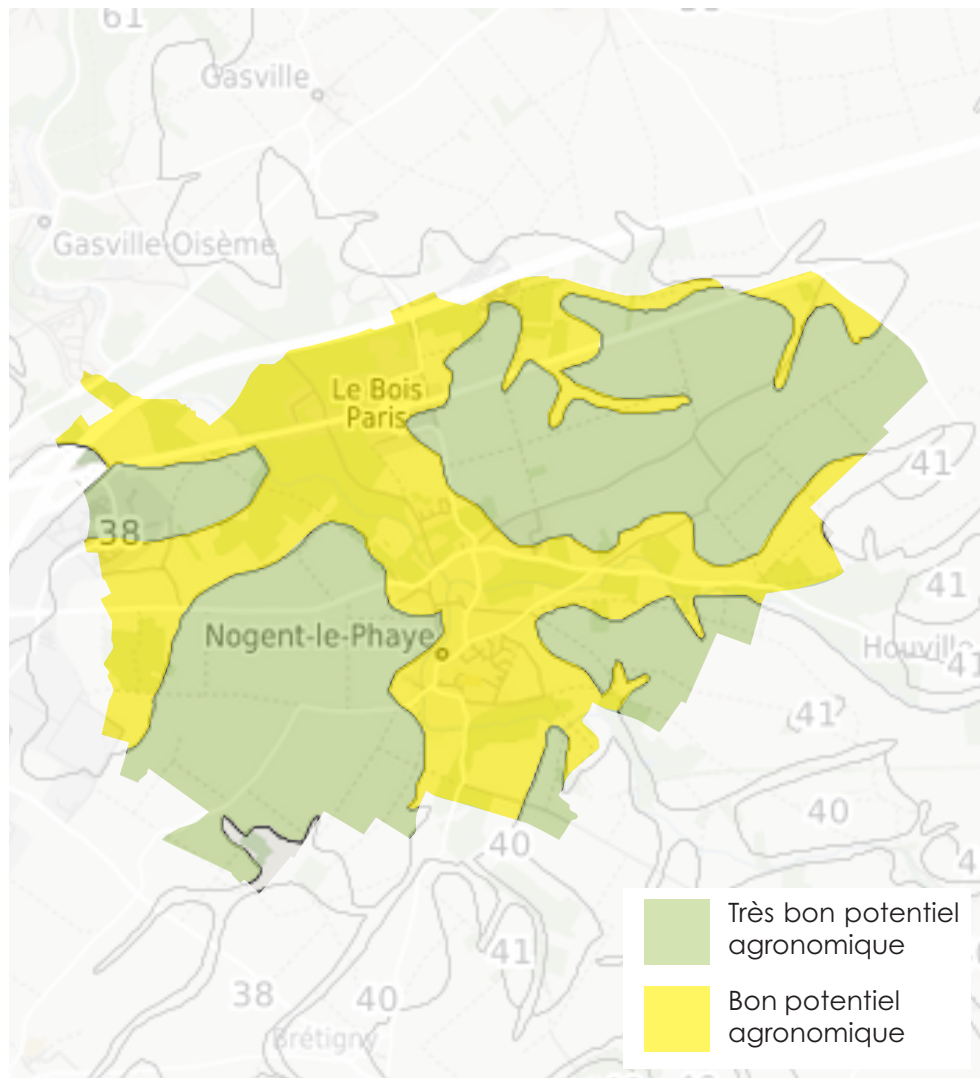


## Des grandes cultures

La carte proposée est issue du registre parcellaire graphique 2019. On voit que la très grande majorité des parcelles repérées à la PAC (politique agricole commune) correspond à des terres labourables et plus particulièrement à de la grande culture de céréales (blé, orge, colza ...) et d'oléoprotéagineux (pois, féveroles...).



### Potentiel agronomique des sols du territoire



Source : <https://centre-ile-de-france.nosterritoires.fr/adws/app/a915c0f0-5847-11ec-bfda-3b966814cf8f/index.html>

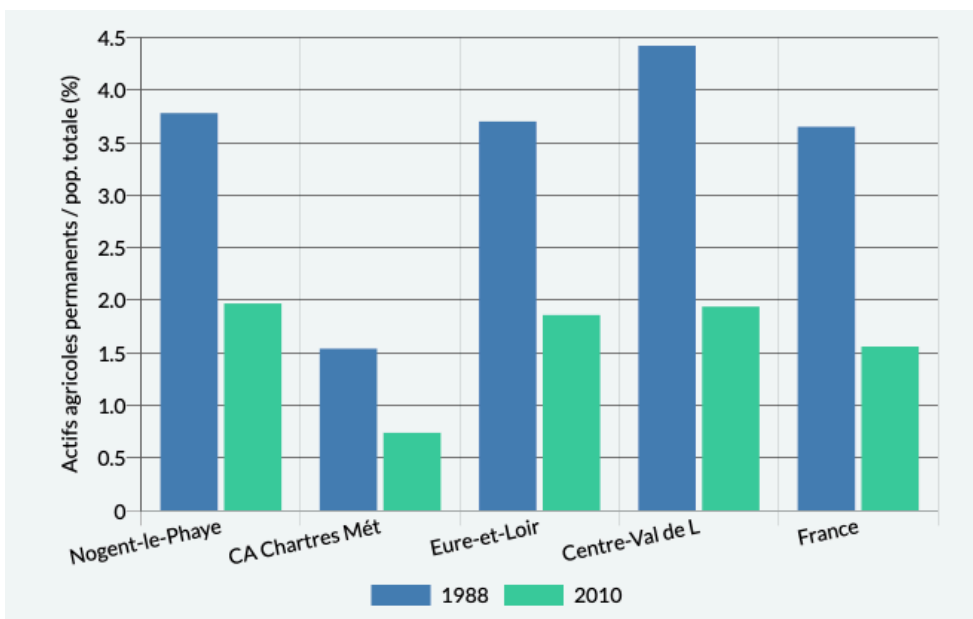
Source : Potentiel agronomique des terres, Diagnostic foncier, agricole et alimentaire, PAT de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole



## Une population agricole en diminution

Entre 1988 et 2018, la population active agricole a été divisée par deux en France. La profession, qui représente aujourd'hui moins de 3 % des actifs et 1 % de la population totale, est vieillissante et peine à se renouveler.

Pour le territoire de Nogent-le-Phaye, la part d'actifs agricoles permanents est en proportion plus élevée que la moyenne française mais en déclin. En effet le nombre d'actifs agricoles est passé de 38 en 1988 à 26 en 2010 soit une évolution de -32%.

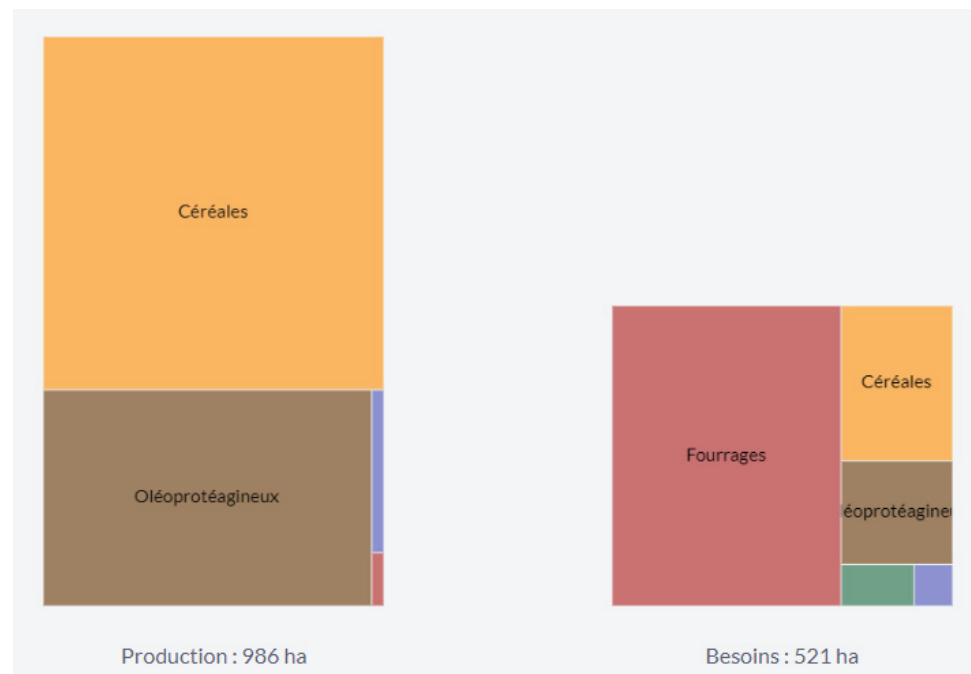


La diminution du nombre d'agriculteurs et du nombre d'exploitations s'accompagne mécaniquement d'une augmentation de la taille de celles-ci. Les petites exploitations tendent à disparaître au profit des grandes exploitations tournées vers les grandes cultures.

A Nogent-le-Phaye la surface moyenne par exploitation est passée de 53 ha en 1988 à 110 ha en 2010 soit une évolution de +108%.

## Destination des productions

Le graphique ci-dessous montre que la production agricole de Nogent-le-Phaye n'est pas en adéquation avec les besoins de la population. On peut en déduire que la production est davantage tournée vers les grandes cultures destinées à l'exportation.

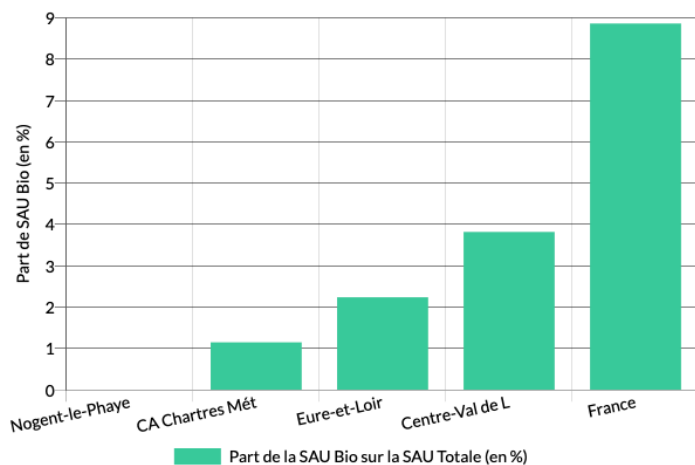
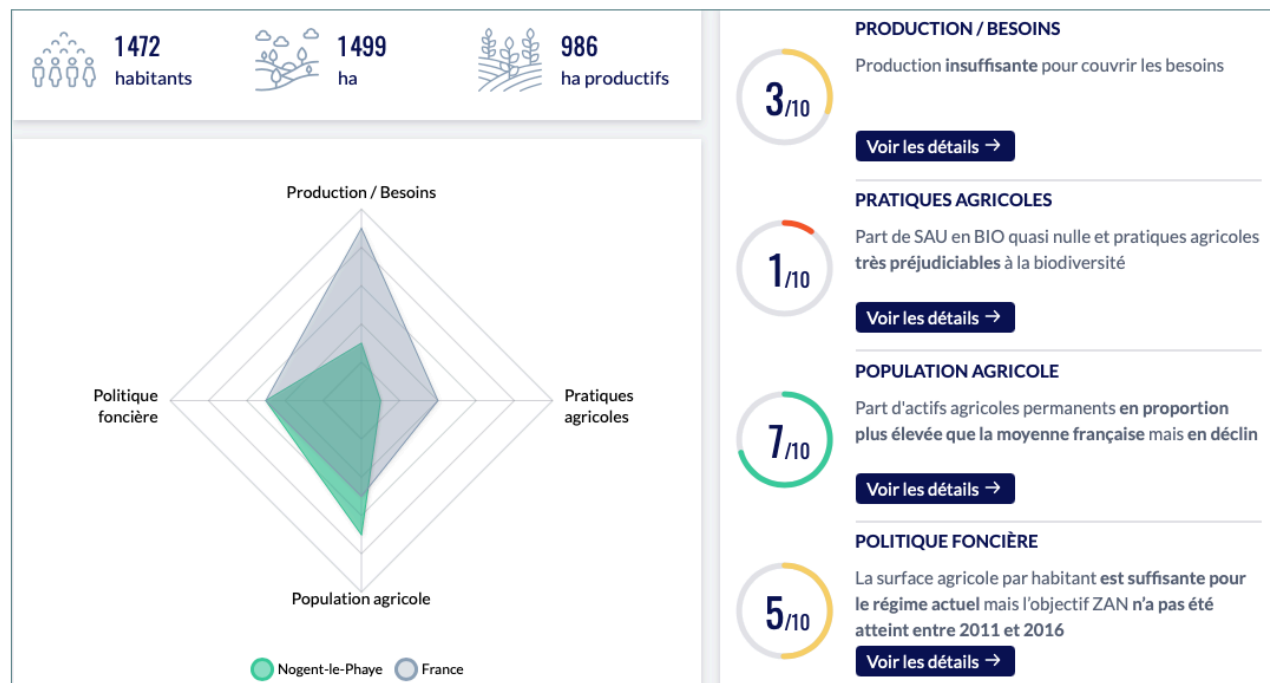


La Ferme des Hauts Vergers est membre du réseau Terres d'Eure-et-loir et commercialise sa production en circuits courts (marché de plein vent, vente directe).

La surface agricole utile totale est de 1 027 hectares (soit 69 % de la superficie totale) et se répartit de la façon suivante entre surface productive et peu productive :

	Superficie	Part
Surface productive	986 ha	96 %
Surface peu productive	41 ha	4 %
<b>Total</b>	<b>1 027 ha</b>	<b>100 %</b>

« Les surfaces agricoles peu productives rassemblent les jachères, les estives & landes et diverses cultures particulières. Cette distinction est faite dans le but de tenir compte du fait que certaines terres agricoles ne participent pas (par exemple les jachères) ou peu à la production agricole annuelle d'un territoire. »



## Des opportunités pour développer l'agriculture de proximité

L'agriculture demeure une richesse du Pays Chartrain qu'il faut préserver en assurant la pérennité des exploitations et en préservant la vocation agricole des terres et du bâti. La pérennité de l'activité agricole suppose donc de limiter l'enclavement des terres et des exploitations agricoles par le mitage urbain.

Cette carte permet d'identifier les exploitations agricoles de la commune.

Dans les années à venir, il est probable que le territoire communal soit toujours essentiellement dédié aux grandes cultures.

Toutefois, la proximité immédiate de l'agglomération chartraine, la desserte par la Rd910 et la variété des milieux physiques pourraient induire le développement d'une agriculture à plus petite échelle qui pourraient valoriser des espaces aujourd'hui peu adaptés aux grandes cultures.

Plus généralement, les évolutions du climat nécessitent également de faciliter l'évolution des pratiques et les possibilités de valorisation locale.

Dans le cadre du diagnostic agricole, les exploitants produisant et commercialisant à la ferme ont précisé que les nogentais ne représentaient que 2% de leurs clients.

### La plateforme logistique

#### «Sur le champ»

Nogent-le-Phaye est situé à proximité de Chartres et son Jardin d'Entreprises où est implanté la plateforme logistique *Sur le Champ*, destiné à faciliter la vente de produits locaux aux professionnels de la restauration, de la distribution alimentaire et des particuliers.



# Le programme alimentaire territorial

## Les consommateurs

Chartres Métropole a entamé l'élaboration d'un Programme Alimentaire Territorial en 2021.

70% des consommateurs habitent dans le pôle urbain et parcourent moins de 10 kilomètres pour effectuer ses achats alimentaires.

Plus de la moitié des consommateurs (55,2 %) utilise Internet pour ses achats alimentaires.

Majorité des courses en supermarché mais augmentation des achats dans les commerces de proximité, au marché, chez les producteurs, avec le développement de la vente directe et l'installation de distributeurs de produits fermiers.

30 % font leurs achats dans des magasins spécialisés en produits biologiques et 10 % par un groupement d'achat.

86 % des consommateurs optent pour des fruits et légumes de saison

71 % sont attentifs aux lieux de production des fruits et légumes et la moitié les choisit bio.

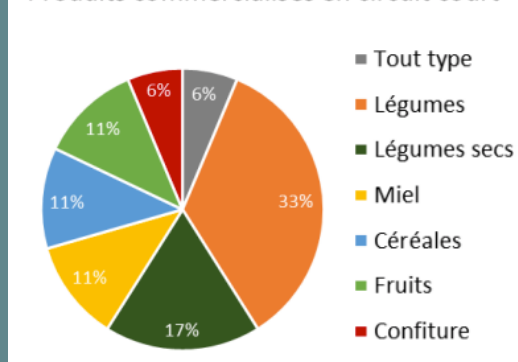
68 % consomment régulièrement des produits locaux, principalement des légumes, mais également des fruits, des produits carnés et des œufs.

Afin de consommer plus souvent des produits locaux, les habitants de Chartres métropole souhaiteraient avoir des points de vente proches de chez eux avec des produits mieux identifiables et plus présents en grandes surfaces.

88 % à affirmer être prêts à payer plus cher pour acheter des produits locaux.

62% sont prêts à parcourir plus de kilomètres pour trouver des produits locaux de qualité.

Produits commercialisés en circuit court



Le diagnostic fin de l'activité agricole a notamment été basé sur une réunion d'échanges avec les agriculteurs exploitant des sites ou des terres à Nogent-le-Phaye.

11 exploitants ont participé à ces échanges dont 7 installés sur la commune.

Les enjeux relevés lors de cette réunion sont :

- L'évolution du foncier agricole dans le cadre des aménagements de l'autoroute A154,
- Les circulations agricoles.

## Impact du projet de l'aménagement de l'autoroute A154

L'impact sera double, impact sur le foncier agricole et sur les circulations agricoles.

Dans le cadre de l'aménagement il est évident qu'un aménagement foncier sera effectué, c'est à ce moment que ces impacts seront intégrés pour en minimiser l'impact.

A long terme, les espaces situés entre la limite communale avec Chartres et la future A154 devraient être destinés à l'extension du Jardin d'Entreprises, notamment pour intégrer les effets en cascade de l'extension majeure de Nove-Nordisk.

## Les circulations agricoles

Les impacts du projet d'A154 sur les circulations agricoles seront nécessairement prises en compte au travers du cahier des charges imposés aux candidats à la concession autoroutière et donc au choix du concessionnaire. L'État devra être vigilant aux solutions proposées et financées par le lauréat.

Les circulations agricoles sont également contraintes par des aménagements routiers contraignants. La carte ci-contre les localise.

1 : aménagement de voirie dont la largeur et les îlots centraux nécessite que les gros engins montent sur les trottoirs

2 : véhicules en stationnement limitant les accès aux parcelles agricoles

3 : quelles conséquences de l'aménagement de l'A154 sur les circulations agricoles

4 : principe d'un chemin de contournement agricole (chemins existants et connexion à créer)

5 : chemin de la Boissière n'existe plus

6 : une baillonnette et un manque d'entretien des boisements voisins nécessitant de déborder sur le parcellaire privé

7 : impossibilité de se déplacer le long du parc zoologique



TROISIÈME PARTIE  
Diagnostic foncier  
et consommation d'espace



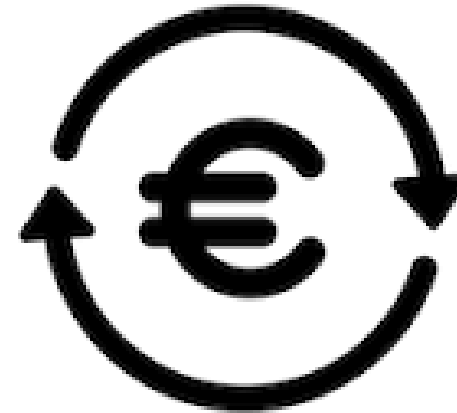
# L'analyse de la consommation d'espace de 2011 à 2021

Surfaces consommées 16,9 ha



4,1 ha

Pour  
l'habitat



12,8 ha

Pour l'activité  
économique

# consommation d'espaces NAF 2009-2022

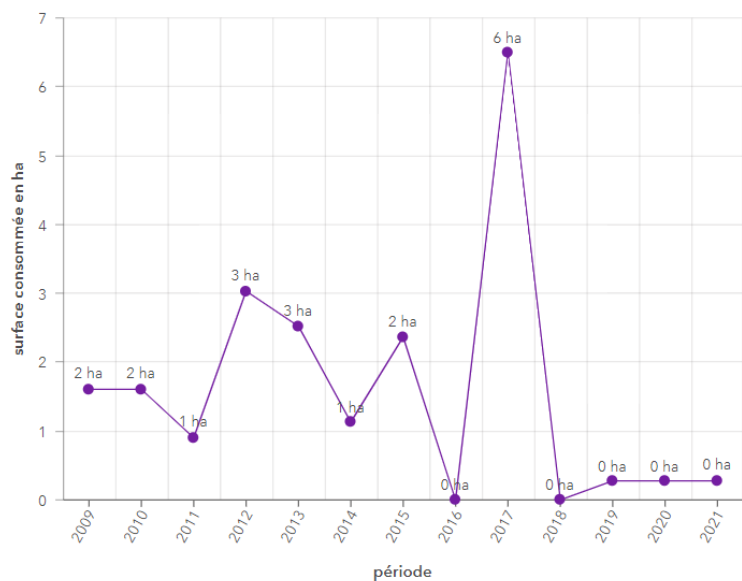
Région  
Centre-Val de Loire

Départements  
28 - Eure-et-Loir

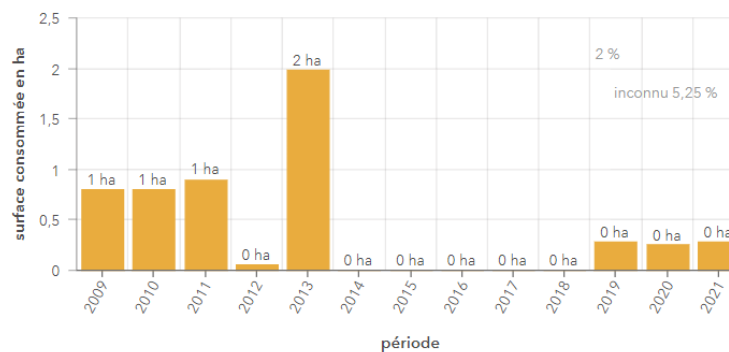
EPCI  
Aucune catégorie sélectionnée

Communes  
Nogent-le-Phaye

Consommation totale\* (en hectares) entre 2009 et 2022

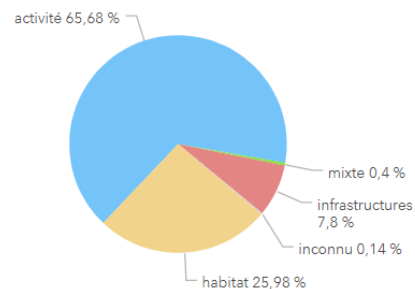


Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre 2009 et 2022



habitat    activité    mixte    infrastructures    inconnu

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2022



Bilan de référence de consommation d'ENAF (du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021) pour la loi Climat et résilience :

# 17 ha

Entre 2013 et 2019, **13 ha** ont été consommés

👤 1,48k habitants en 2019 + 138 par rapport à 2013

👤 540 ménages en 2019 + 39 par rapport à 2013

👤 1,14k emplois en 2019 + 272 par rapport à 2013



Données issues de l'observatoire de l'artificialisation

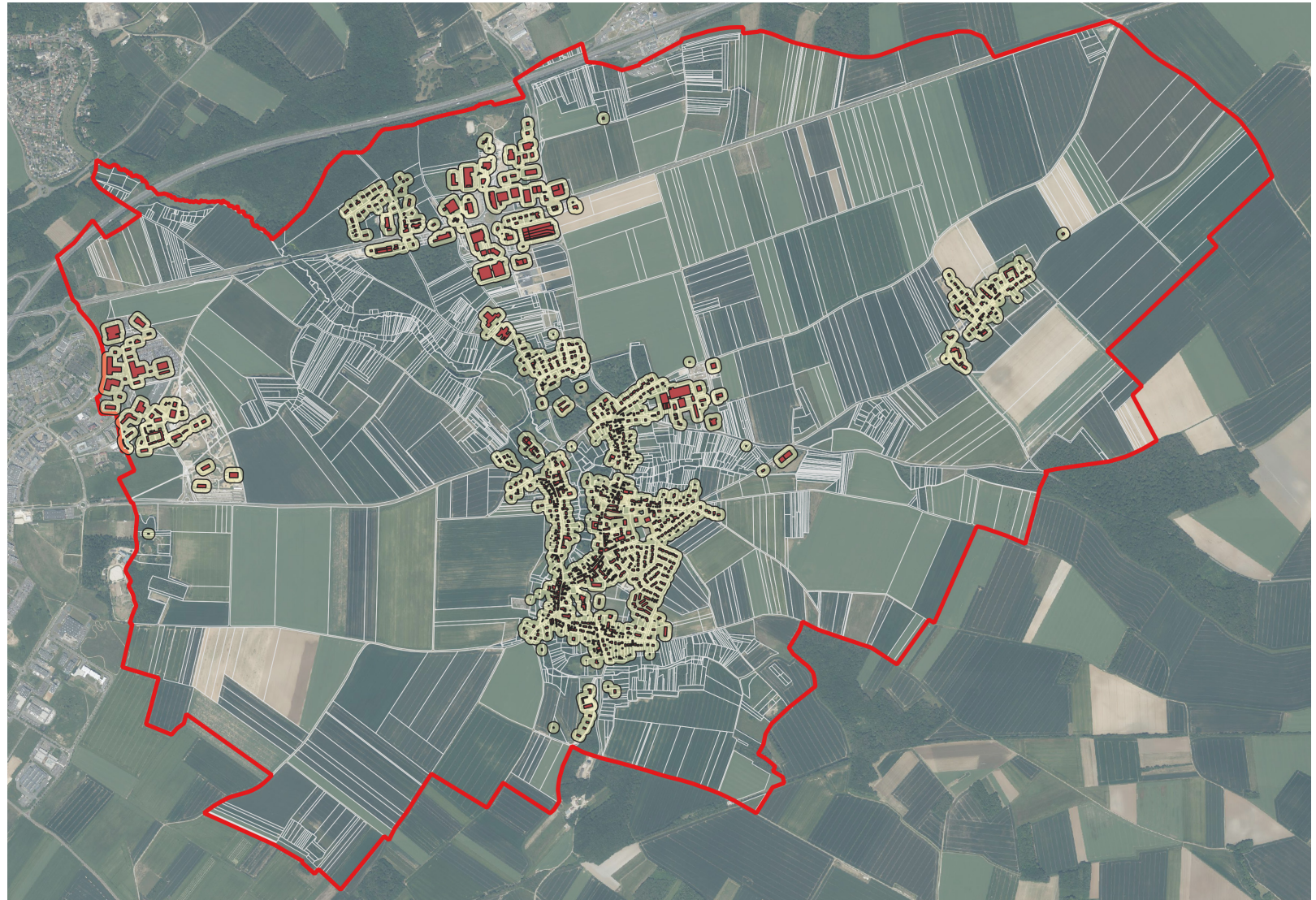
# Etude de densification des zones déjà urbanisées

## Enveloppe urbaine

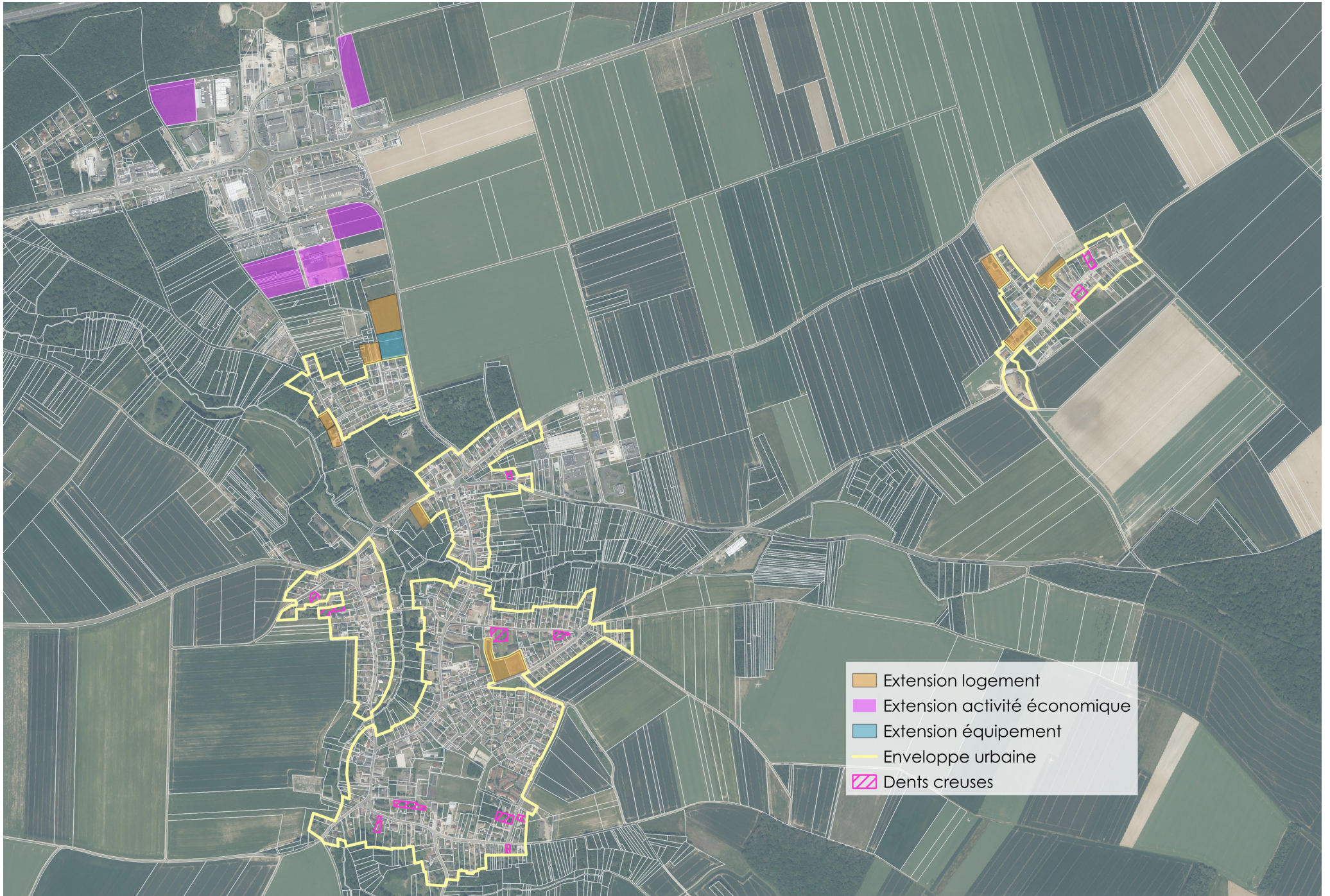
Afin de dessiner l'enveloppe urbaine de la commune, des enveloppes de 25 mètres autour de chaque bâtiment repéré au cadastre ont été générées. La définition de l'enveloppe urbaine s'appuie sur cette première version théorique.

Des ajustements sont réalisés sur le contour afin d'inclure les bâtiments les plus récents visibles depuis les photos satellites.

L'enveloppe urbaine finale figure en jaune sur le plan de la page suivante.









## Les dents creuses

Sur le plan ci-contre figurent en hachuré rose les dents creuses retenues.

8 900 m<sup>2</sup> de dents creuses ont été recensés.

Compte tenu de la demande en logements à Nogent-le-Phaye un taux de rétention faible a été appliqué, 20%.

Ainsi 11 dents creuses seraient mobilisables.

## Les dents creuses non retenues

3 dents creuses ne seront pas mobilisés.

### 1. Route de Chartres/ Rue des Saules Lubin - ZW06 - 3632m<sup>2</sup>

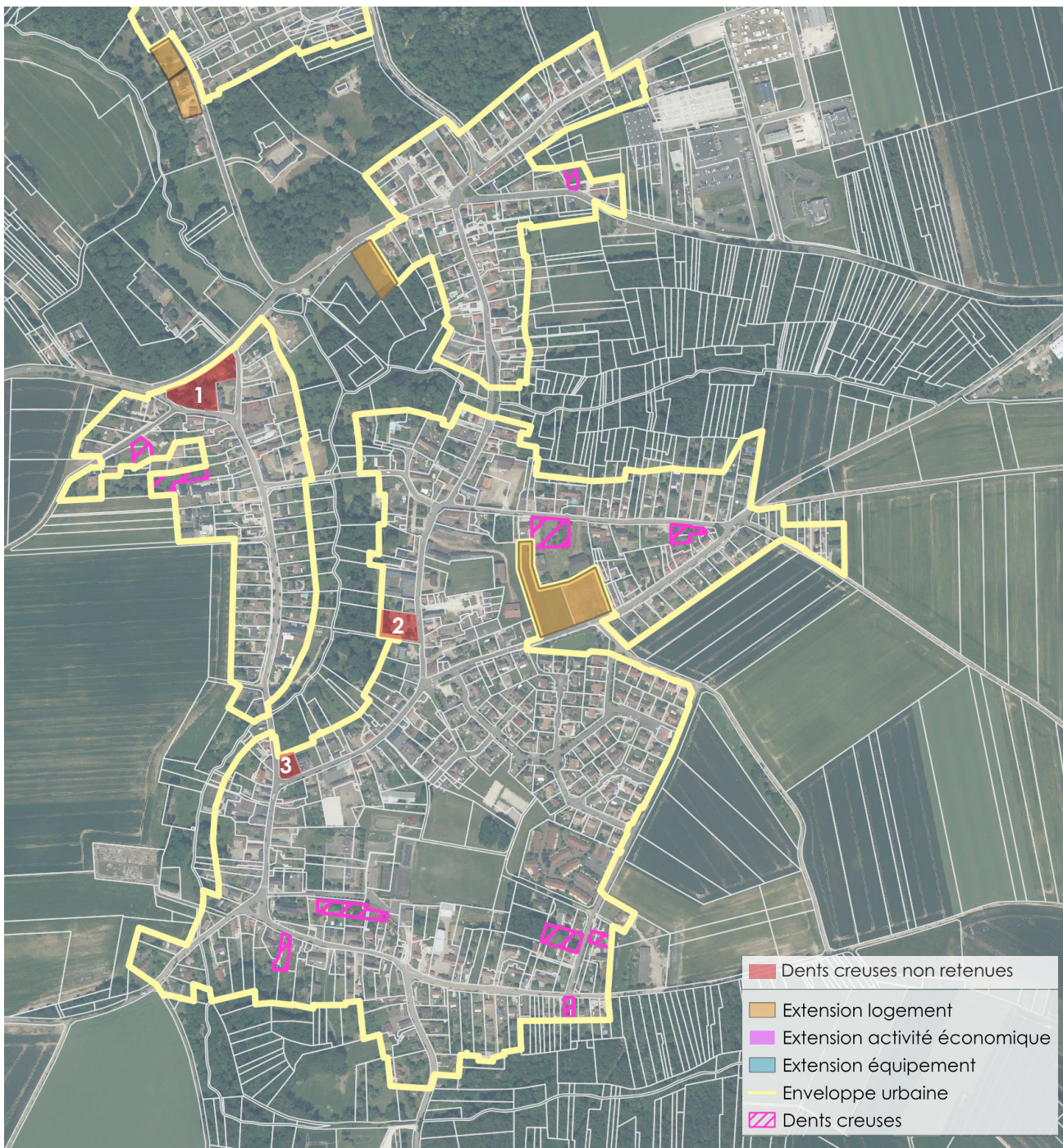
Avec la parcelle ZW07, elle est repérée au titre de l'article L.151-19 en tant qu'ensemble paysager. Ce grand jardin accompagne la maison de maître.

### 2. 10, rue du Tertre - ZW264 - 1787m<sup>2</sup>

La parcelle pourrait servir à la commune afin de créer un parking

### 3. 20, rue de la Mare Picot - ZW284 - 815m<sup>2</sup>

Il semble que cette parcelle ne fasse pas l'objet de mutation dans la dizaine d'années à venir.



## Les logements vacants

Seulement 6 logements vacants sont considérés comme mobilisables. Ils représentent la part des logements vacants faisant passer leur taux à plus de 5% du parc total de logements. En effet, un taux de vacance supérieur à 5% n'est pas recommandé, puisqu'il illustre une offre insuffisante induisant une augmentation du coût des logements le rendant encore moins accessible aux jeunes ménages.

## Les coups partis de 2020 à 2023

Sur la base des registres des permis de construire tenus à jour par la commune, il a été dénombré :

2021 : 16 permis accordés

2022 : 8 permis accordés

2023 : 1 permis accordé

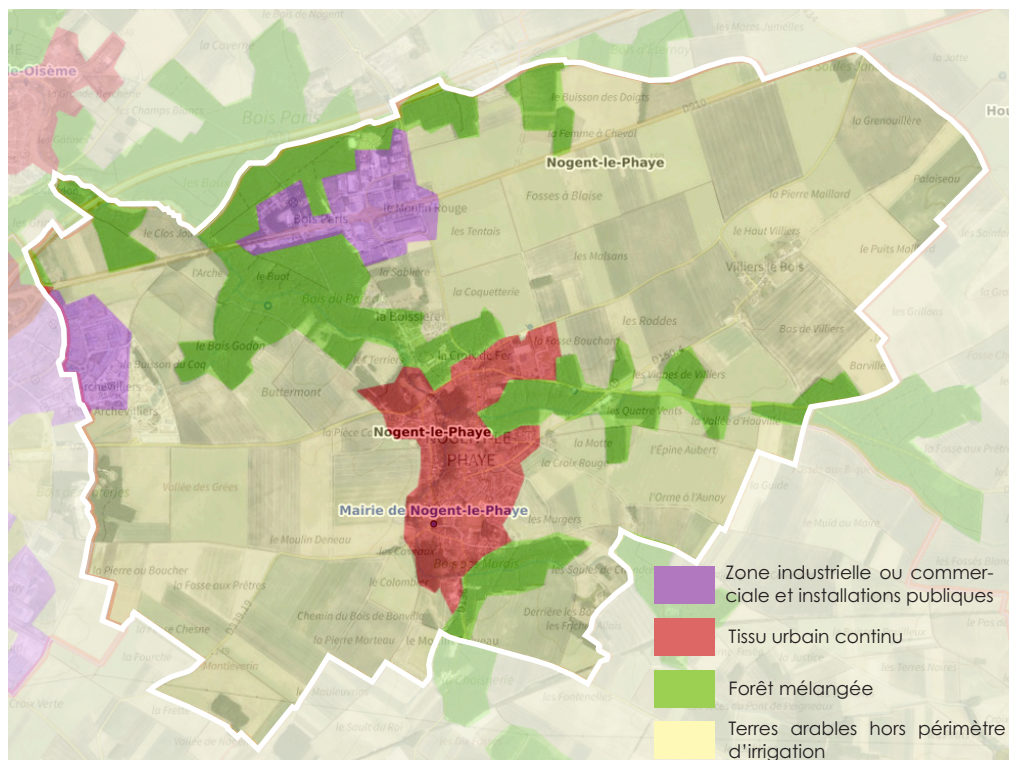
**Total : 25 logements accordés de 2020 à 2023**



# La gestion de l'espace

## L'occupation des sols

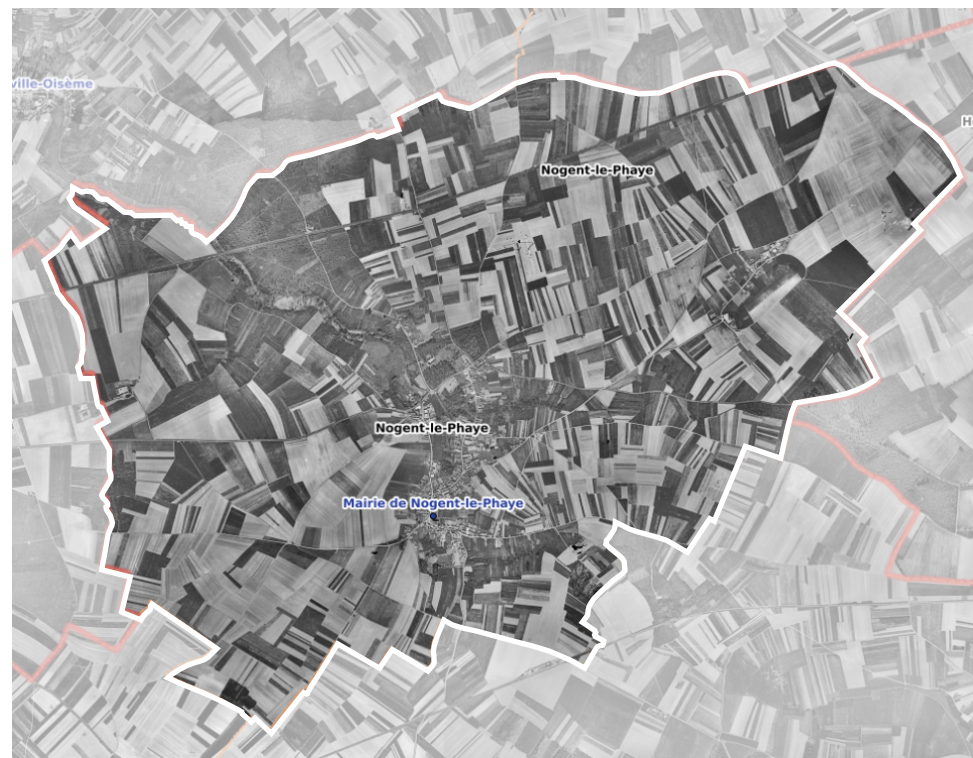
L'occupation des sols de Nogent-le-Phaye



Source : Corine Land Cover 2018

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (73,7 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (76,6 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables (73,7 %), forêts (15,4 %), zones urbanisées (6,2 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (4,7 %).

Vue aérienne de Nogent-le-Phaye entre 1950 et 1965



Comme le montre cette vue aérienne, la commune de Nogent-le-Phaye a perdu beaucoup de surfaces agricoles depuis 1950, causé par le développement de la zone industrielle et commerciale de Bois Paris, l'extension du village, l'expansion du pôle urbain et la déprise agricole de certaines parcelles, notamment le long de la vallée de la Roguenette.

QUATRIÈME PARTIE  
Diagnostic environnemental





### **Article R151-3**

Modifié par Décret n°2019-481 du 21 mai 2019 - art. 3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

L'ensemble du diagnostic environnemental figure dans la pièce 1b -  
Evaluation environnementale

CINQUIEME PARTIE  
Justifications du plan local d'urbanisme



# Le projet d'aménagement et de développement durables

## Un objectif central, la vitalité de la commune et de son centre bourg notamment

En plus des objectifs incontournables liés à la maîtrise de la consommation d'espace, et à l'adaptation aux changements climatiques, ce qui caractérise le projet nogentais, c'est la place centrale occupée par la vitalité de la commune et de son coeur de bourg.

Cette primauté de la vitalité est déclinée à deux échelles.

- L'échelle de la Métropole, puisque la volonté communale est de participer à l'essor de la métropole en renforçant le rôle que lui confère le schéma de cohérence territoriale, à savoir, le rôle de pôle de proximité.
- L'échelle de la commune, pour laquelle les élus souhaitent régénérer la vitalité de la commune, ce qui passe notamment par celle de son centre bourg. Dans les années 90, suite à l'aménagement de la place Armand-May et des programmes de logements, dont une partie de logements aidés à destination des jeunes, la commune avait dynamisé son bourg, maintenant ainsi la boulangerie, le charcutier-traiteur et accueillant une pharmacie et un coiffeur. Compte tenu de l'offre de logements essentiellement occupée par des propriétaires, petit à petit les enfants sont partis et le dynamisme du centre bourg s'est atténué. Les élus veulent relancer ce dynamisme. La concertation a validé cette volonté forte des élus, elle a même permis aux habitants et leur représentants d'affirmer leur souhait de voir se développer des espaces de rencontres et d'échanges en coeur de bourg.

## Renforcer le rôle de pôle de proximité

A vélo, Nogent-le-Phaye est à moins de 10mn du Jardin d'Entreprises. D'autre part Nogent-le-Phaye est la première commune rurale située en position charnière avec les communes de la deuxième couronne que sont Gasville, Coltainville, Houville-la-Branche et Sours. A ce titre, développer la vitalité de Nogent-le-Phaye sera bénéfique à cette frange est du pôle urbain.

D'autre part, ce rôle de proximité est prescrit par le Scot de Chartres Métropole avec lequel le PLU doit être compatible.

## Les orientations générales du projet

Renforcer le rôle de pôle de proximité

Régénérer la vitalité du centre bourg

Mettre à disposition la qualité de vie

S'adapter aux changements climatiques et participer à leur limitation

Valoriser au mieux l'espace



## Faciliter les échanges

Pour que Nogent-le-Phaye joue pleinement ce rôle de pôle de proximité elle doit être connectée avec le pôle urbain et les communes de la partie Est de sa deuxième couronne. C'est pourquoi les objectifs de mobilité sont structurants dans le projet de la commune et ce à trois échelles :

- à l'échelle du pôle urbain,
- à l'échelle de la commune,
- à l'échelle du bourg.

## Proposer une offre d'équipements complémentaires à ceux du pôle urbain

Pour participer à la dynamique de l'agglomération tout en restant une commune rurale dynamique rendant également service aux communes rurales voisines, la commune doit proposer une offre d'équipements complémentaires à ceux du pôle urbain.

## Participer au développement économique local

Le Jardin d'Entreprises est à 2.5km du bourg.

La zone d'activité du Bois-Paris est vieillissante alors qu'elle est à l'entrée de l'entrée est du pôle urbain en arrivant de Paris.

La frange est et le Jardin d'Entreprises notamment sont très prisés par les opérateurs économiques comme l'a rappelé le service du développement économique de Chartres Métropole en décembre 2023. L'accès à l'autoroute A11 à 5 km, l'accès direct à la Rd910, et le futur échangeur de l'A154 sont autant d'atouts recherchés par les opérateurs.

Ainsi, compte tenu de l'extension en cours de l'entreprise Novo-Nordisk et de la volonté de Chartres Métropole, le PLU de Nogent-le-Phaye devrait évoluer pour permettre l'extension du Jardin d'Entreprises entre la limite avec Chartres et la future A154. Pour l'instant, Chartres Métropole doit mettre à jour sa stratégie de développement économique pour fléchir ce secteur comme prioritaire compte tenu de la forte demande et des effets en cascade de l'extension de NovoNordisk qui nécessite de relocaliser de nombreuses entreprises voisines.

Ce développement économique répond également à l'enjeu central de ce PLU à savoir la vitalité de la commune et de son centre bourg notamment. Si les liaisons douces relient les secteurs d'emploi au cœur de bourg, ce que le PLU prévoit, cela sera également bénéfique à la vitalité du cœur de bourg.

## Régénérer la vitalité du cœur de bourg notamment en mettant en oeuvre une zone d'aménagement concerté

Voir «Objet et justification de la zone d'aménagement concerté «cœur de bourg»», page 57

Voir «Les scénarios de croissance démographique, au fil de l'eau de la croissance moyenne observée depuis plusieurs dizaines d'années», page 54

## Mettre à disposition la qualité de vie

A proximité du pôle urbain, Nogent le Phaye fait partie des communes réputées pour leur cadre de vie. Permettre à de nouveaux habitants d'habiter à Nogent-le-Phaye, à des personnes âgées d'y être hébergées, à des promeneurs d'y déambuler, à des automobilistes de s'y arrêter, à des visiteurs de la tanière d'y faire une halte, c'est partager cette qualité de vie, la mettre à disposition. C'est une volonté forte des élus. C'est aussi un moyen de faire vivre ce cœur de bourg qui n'attend que cela.

Pour mettre à disposition cette qualité, il faut l'améliorer si elle fait défaut, la révéler si nécessaire ou la préserver quand elle existe.

- C'est pourquoi les élus se sont fixés les objectifs suivants :
- Préserver et valoriser la qualité du paysage et du patrimoine
- Préserver un environnement exceptionnel
- Assurer la qualité des aménagements
- Développer la nature en ville

## S'adapter aux changements climatiques et participer à les atténuer

Conscients des changements climatiques en cours, les élus souhaitent que les aménagements prévus dans la commune, notamment ceux dans lesquels il faudrait vivre, intègrent toujours des dispositions pour s'adapter aux changements climatiques et les atténuer. C'est pourquoi les élus ont tenu que ce soit inscrit dans le document fondateur du PLU, son projet d'aménagement et de développement durables.

L'agriculture participe pleinement à l'économie du territoire, et elle est très dépendante des changements climatiques, le PLU offre les possibilités à cette activité structurante de s'adapter.

Enfin, pour les communes résidentielles, il est patent que le bâtiment et les déplacements participent fortement à l'émission des gaz à effet de serre. C'est pourquoi le PADD affiche comme objectifs la performance énergé-

tique des bâtiments et la multiplication des modes de mobilités alternatifs à la voiture, pour s'assurer de leur intégration dans les documents opposables du PLU.

## Modérer la consommation d'espace

La commune a consommé 17 ha de 2011 à 2021.

La loi impose de modérer la consommation d'espace, ainsi, jusqu'en 2035 les élus s'engagent à ne pas consommer plus de :

- 4 hectares pour le logement
- 12 hectares pour l'activité économique

Bien que la loi ZAN ne l'impose pas pour l'instant, les élus ont souhaité tendre vers la trajectoire de réduction par 50% de sa consommation d'espace et être compatible avec le schéma de cohérence territoriale affichant une réduction de 40% de la consommation d'espace.,


Ainsi, le PLU devrait induire une consommation de 10,96 ha réduisant ainsi sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 35 % ce qui est compatible avec le schéma de cohérence territoriale.

Pour atteindre cet objectif, le projet d'aménagement et de développement durables fixe comme objectif la valorisation prioritaire du potentiel du tissu bâti existant, justifiant également le recours à l'outils Zac.

# Vers un ralentissement de la croissance démographique observée depuis plusieurs dizaines d'années, et lors du dernier recensement

**%** 1,2%/an

 jusqu'en 2035

Soit  1 800 habitants  
+ 300 habitants

1960 - 1975

Forte croissance démographique due à une forte production de logements pour loger les enfants de l'après guerre.

**+ 5,4%/an**

1980 - 2014

Une croissance démographique régulière depuis les années 80, induite par une production de logements régulière majoritairement sous forme d'opérations d'ensemble

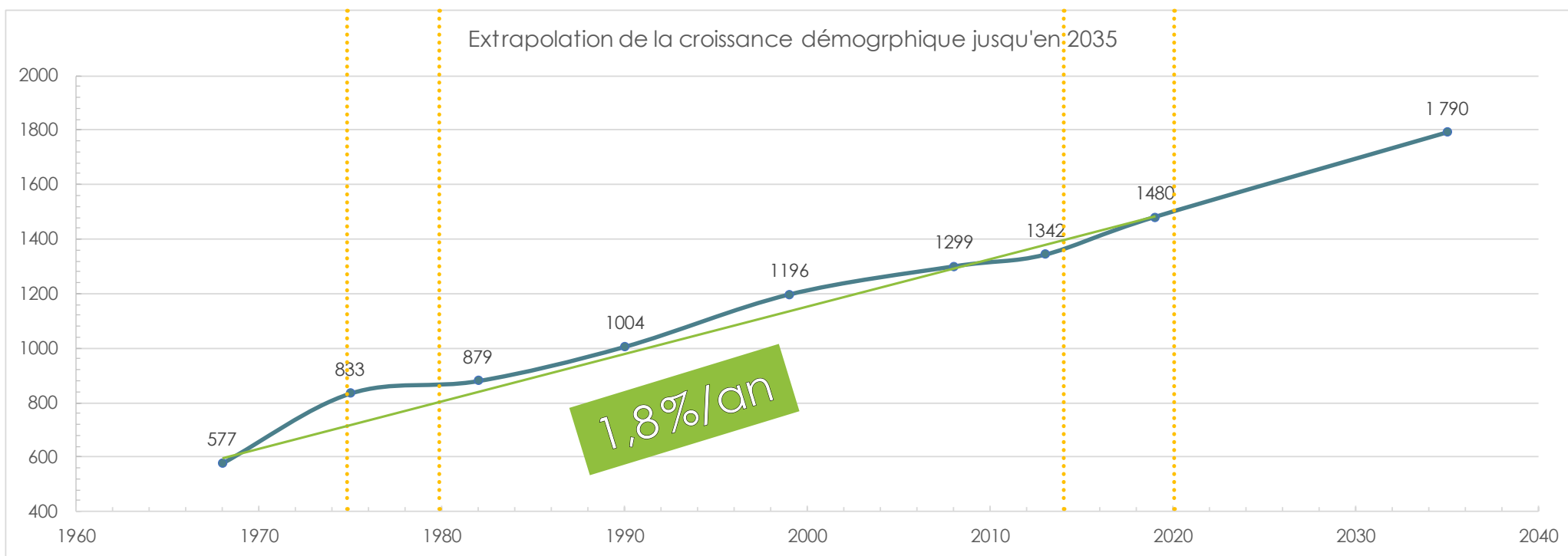
**+ 1 à 2%/an**

2014 - 2020

Une accélération de la croissance démographique

**+ 1,8%/an**

Extrapolation de la croissance démographique jusqu'en 2035



# Perspectives démographiques et production de logements induite

En accord avec les services de la DDT, à l'horizon 2035, 130 logements sont prévus, intégrant la part, la part de logements possibles en dents creuses, les logements prévus à proximité de la gendarmerie et 105 logements de la Zac.

En plus quelques logements vacants sont mobilisables et 25 coups partis ont été recensés depuis 2021.

La population devrait ainsi augmenter d'environ 300 habitants.

Population totale au dernier recensement	1 484
Population des ménages au dernier recensement	1 334
Nombre total de <b>logements</b> au dernier recensement	603
Nombre total de <b>résidences principales</b> au dernier recensement	546
Nombre de logements vacants	36
Superficie des dents creuses	8 900 m <sup>2</sup>
Nombre de coups partis de 2021 à 2023	25

nombre total de résidences principales permettant le maintien du **point mort démographique** à l'horizon 10 ans  
 Nombre total de résidences principales au dernier recensement  
 Population des ménages  
 nombre d'occupants moyen par ménage

2020	2035	Résidences principales supplémentaires :
-	593	47
546	-	
1 334	1 334	baisse nombre moyen :
2.45	2.25	8 %

		Population totale	Habitants supplémentaires
	<b>2020</b>	1 484	
	<b>2021</b>	1 502	18
	<b>2022</b>	1 520	36
	<b>2023</b>	1 538	54
	<b>2024</b>	1 557	73
	<b>2025</b>	1 575	91
	<b>2026</b>	1 594	110
	<b>2027</b>	1 613	129
	<b>2028</b>	1 633	149
	<b>2029</b>	1 652	168
	<b>2030</b>	1 672	188
	<b>2031</b>	1 692	208
	<b>2032</b>	1 712	228
	<b>2033</b>	1 733	249
	<b>2034</b>	1 754	270
	<b>2035</b>	1 775	291

<b>2023-2035 à 1.2 %/an</b>	soit une augmentation de :
Logements nécessaires au maintien du <b>point mort</b>	47
Logements nécessaires à la croissance : habitants	119
À déduire la part de logements vacants réaffectés, si leur proportion est supérieure à <b>5 %</b> du total des logements :	6
À déduire 80% de logements possibles en dents creuses en dehors du périmètre de la Zac :	11
à déduire coups partis de 2021 à 2023	25
Logements prévus dans la continuité de la gendarmerie	20
Nombre de logements à produire dans la Zac	104



# Objet et justification de la zone d'aménagement concerté « coeur de bourg »

## Contexte

Dans son PLU, la commune poursuit un objectif majeur et structurant de redynamisation de son coeur de village. C'est l'objectif central du PLU décliné par :

- la valorisation du potentiel commercial de la place Armand May et son affirmation comme cœur de la vie communale ;
- la mise à jour, la réorganisation et l'amélioration des équipements collectifs de la plaine de sports ;
- la valorisation d'un important cœur d'îlot au nord, dont la destination agricole n'est plus affirmée dans les années à venir ;
- la création d'un réseau de liaisons douces irriguant le coeur de bourg ;
- la révélation d'une trame verte et bleue structurant l'aménagement de la Zac.

Pour mener à bien ce projet central dans le projet municipal, les élus souhaitent pouvoir assurer la cohérence des aménagements, des espaces publics, des formes urbaines... et maîtriser au mieux le foncier dans le périmètre concerné.

Ainsi, en parallèle de la définition de ce projet structurant, les élus ont souhaité mettre en œuvre les outils opérationnels. Il semble que la ZAC soit la procédure répondant au mieux à ce cahier des charges.

Pour assurer l'efficacité dans le temps d'un tel processus, les élus ont souhaité intégrer la création de la ZAC à la révision du Plu comme le permet maintenant le code de l'urbanisme.

## La valorisation du potentiel commercial de la place Armand-May et son affirmation comme coeur de la vie communale

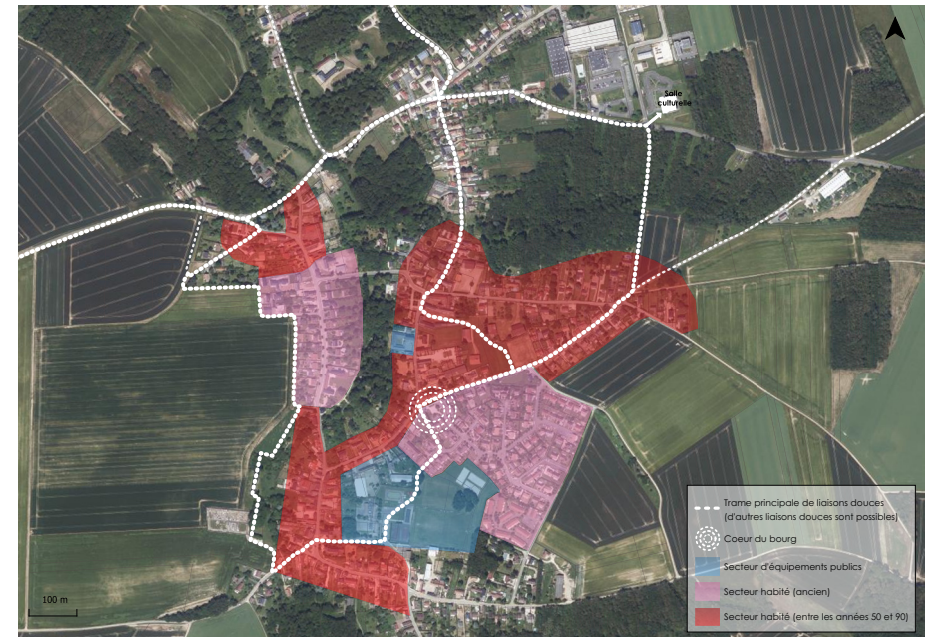
Le diagnostic du Plu et l'étude de flux menée dans le cadre du diagnostic préalable de la zone d'aménagement concerté ont révélé le potentiel commercial de cette place créée au début des années 90.

L'essentiel des flux transite par cet espace, notamment des flux motorisés extérieurs à la commune ou en transit, des piétons et des cyclistes (voir l'étude de flux figurant dans la pièce 1b-évaluation environnementale).

Cette place a accueilli jusqu'à 3 à 4 commerces et services.

Elle est à 250m du groupe scolaire et des équipements sportifs et à une centaine de mètres de La Parenthèse qui regroupe les activités médicales et paramédicales.

Le fort développement démographique et le développement économique aux échelles communale et intercommunale (le Jardin d'Entreprises, la



création du zoo refuge de la Tanière, le développement de la zone d'activité du Bois-Paris et la volonté de Chartres Métropole de faire évoluer cette zone vers les standards actuels en matière de qualité architecturale, environnementale et paysagère, le développement de la zone d'activité de la Fosse-Bouchard...) participeront au dynamisme de ce coeur de bourg.

L'ensemble de ces atouts permettent aux élus d'envisager sereinement l'essor commercial de cette place à condition d'en assurer :

- une desserte adaptée (objet d'emplacements réservés au Plu et d'une orientation d'aménagement et de programmation dédiée) ;
- une amélioration de l'offre de stationnement ;
- une mise à l'échelle par à un agrandissement de l'espace public central nécessitant une maîtrise du foncier ;
- la création d'une ambiance conviviale passant par un renouvellement des espaces publics.

L'affirmation de la place Armand-May comme coeur de la vie communale était pressentie par les élus compte tenu de son histoire récente et de l'organisation du bourg. Ce pressentiment a été clairement confirmé par le groupe citoyen dans le cadre de la concertation menée pour la création de la Zac.

### **La mise à jour, la réorganisation et l'amélioration des équipements collectifs de la plaine de sport**

Initialement l'équipe municipale avait esquissé la possibilité de déplacer l'ensemble de ces équipements à l'extérieur de l'enveloppe urbaine. Cette idée a été vite abandonnée. En effet dans l'histoire récente de la commune (depuis les années 90) cet espace constitue un pôle d'équipement reconnu à l'échelle communale et dans une moindre mesure à l'échelle intercommunale. Il est également reconnu comme un espace vert ouvert, utilisé par tous. Les travaux du groupe citoyen ont confirmé ce rôle et ont conforté les élus dans leur choix de le maintenir en espace ouvert structurant. La volonté n'est pas pour autant de le figer dans son état actuel mais de lui permettre d'évoluer, pour renouveler une partie des équipements et leur organisation, pour renforcer encore l'accroche de cet espace au reste du bourg, pour y produire une partie des logements nécessaires au renouvellement régulier de la population au coeur de la vie communale.

### **La valorisation d'un important coeur d'ilot au nord, dont la destination agricole n'est plus affirmée dans les années à venir**

Dans le cadre de l'élaboration de l'actuel Plu en vigueur, un important foncier avait été ciblé au coeur du bourg, comme un important potentiel de production de logements au coeur du bourg. Toutefois, depuis 2007, date

d'approbation du Plu en vigueur, la valeur du foncier n'était pas suffisante pour que cet îlot mute naturellement vers un quartier de logements, même si le Plu le permettait. D'autre part, le code de l'urbanisme était beaucoup moins prescriptif concernant la modération de la consommation d'espace ce qui avait incité les élus à prévoir des zones à urbaniser en dehors des enveloppes urbaines.

Depuis l'approbation, la valeur du foncier a augmenté, la loi s'est drastiquement renforcée notamment concernant la consommation d'espace. Le projet communal vise à assoir la commune démographiquement et à renforcer le dynamisme de son coeur de bourg.

La combinaison de l'ensemble de ces facteurs cible donc ce foncier comme un enjeu fort du plan local d'urbanisme qui nécessite une meilleure maîtrise de son aménagement pour :

- assurer la qualité de cet espace structurant compte tenu de sa localisation stratégique et de sa superficie en plein coeur de bourg ;
- en mobiliser au mieux le potentiel ;
- participer au mieux au renouvellement de population pérenne par une programmation de logements adaptée.

### **La création d'un réseau de liaisons douces irriguant le coeur de bourg ;**

Le dynamisme du coeur de bourg passe notamment par la diversité de ses fonctions et comme son nom l'indique par sa situation centrale. Le liant de cette multifonction et la voloirisation de cette centralité passe par une politique de développement des échanges en direction de ce coeur de bourg et donc notamment des liaisons douces.

Ainsi, à l'échelle de la Zac, ce réseau de liaisons douces vient participer au réseau communal projeté visant à accrocher Nogent-le-Phaye au pôle urbain, à relier l'ensemble des secteurs de la commune au coeur de bourg, et à mailler les différentes fonctions du coeur de bourg.

Les travaux du groupe citoyen ont renforcé et complété ces objectifs, dans leur traduction matérielle notamment.

Pour mener à bien ces objectifs vertueux, la maîtrise de la cohérence des objectifs en terme de mobilité et la maîtrise du foncier se sont révélés comme des enjeux primordiaux.

### **La révélation d'une trame verte et bleue structurant l'aménagement de la Zac.**

Le bourg de Nogent-le-Phaye et notamment son coeur est encadré par les vallées de La Roguennette et de La Branche. Elles constituent la colonne vertébrale de la trame verte et bleue communale.

À l'échelle du coeur de bourg, les trames verte et bleue sont peu représen-

tées, tout au plus par quelques réservoirs de biodiversité peu fonctionnels du fait de leur déconnexion.

Ainsi, le projet communal a pour ambition de renforcer cette trame, même au coeur du bâti. Au travers du Plu cela passe entre autres par la préservation des fonds de jardin. En plus, il faut créer et révéler des corridors structurants de la trame verte et bleue dans le coeur de bourg, nécessitant un politique d'aménagement cohérente et une meilleure maîtrise du foncier.

## Conclusion

L'outil «zone d'aménagement concerté» a donc été retenu pour les raisons suivantes :

- profiter de la révision du Plu en cours ;
- assurer la cohérence des aménagements ;
- assurer la continuité des aménagements (trame verte et bleue, réseau de liaisons douces... ;
- nécessité de meilleure maîtrise foncière dans les secteurs stratégiques et pour des projets structurants (développement des liaisons douces, mise à l'échelle de la place Armand-May, maîtrise de la consommation d'espace en coeur de bourg, développement d'une offre de logements permettant un meilleur renouvellement de population... ;
- assurer une programmation de logements adaptée ;
- inscrire la politique de dynamisation du coeur de bourg dans le temps long.



## Objets de la Zac

- Aménager un coeur de bourg dynamique, accessible, multifonction ;
- favoriser l'émulation entre les différents usages ;
- renforcer la présence de la nature en centre bourg ;
- faciliter l'accès à la nature ;
- améliorer le renouvellement de population régulier et pérenne ;
- connecter le coeur de bourg au reste du bourg, de la commune, du pôle urbain ;
- maîtriser le foncier pour valoriser au mieux son potentiel ;
- participer activement à la modération de la consommation d'espace ;
- renouveler et réorganiser une partie des équipements collectifs de la plaine de sports.

## Résumé des démarches préliminaires à la définition du périmètre de la Zac

Dès le démarrage des études, la commune a souhaité mettre en oeuvre une démarche de concertation appuyée auprès de ses administrés. Réalisée auprès des écoles de la commune à la fin de l'année 2022, une exposition « Nogent-le-Phaye demain » a marqué le lancement de la démarche de concertation qui a permis ensuite de mobiliser un groupe citoyen de 35 habitants (jeunes, actifs et seniors) réunis autour d'ateliers de concertation pour aboutir à une contribution remise aux élus en février 2023. Cette contribution décline 4 principaux attendus :

- Accueillir de nouveaux habitants pour redynamiser le village tout en préservant la qualité de vie,
- Valoriser le patrimoine et la richesse culturelle nogentaise,
- Repenser l'offre de services de proximité pour redynamiser et créer du lien autour de la place Armand-May et de la plaine sportive,
- Favoriser le développement des mobilités actives.

La contribution citoyenne et le bilan de la concertation fond l'objet d'un document spécifique joints à la délibération d'arrêt du projet (voir *bilan de la concertation*).

En parallèle, les premiers éléments de diagnostic ont pu être réunis au travers d'études spécifiques portant notamment sur :

- la dynamique démographique,
- la dynamique commerciale,
- le foncier (mutabilité, dureté),
- le paysage,

- la trame viaire,
- le trafic avec un étude spécifique de comptage réalisée par CERYX en janvier 2023,
- les enjeux écologiques au travers d'un inventaire faune/flore/habitat réalisé par ECOGEE (octobre 2022 à juin 2023),

Le diagnostic et les études spécifiques de terrains sont joints en annexe.

Enfin plusieurs échanges ont été effectués avec le service de planification de la Direction Départementale des Territoires du Département d'Eure-et-Loir dans l'objectif notamment de définir le taux de croissance traduit par le PLU et décliné dans le projet de ZAC.

Dans un échange régulier avec les élus de la commune, l'ensemble de ces démarches ont permis de définir un périmètre de Zac qui fait aujourd'hui consensus. La superficie du périmètre est d'environ 11.8 hectares.





## Raisons pour lesquelles le projet de zone d'aménagement concerté a été retenu

### Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune

Le contexte réglementaire tend vers une réduction de la consommation d'espace par 2 par rapport à celle relevée entre 2011 et 2021.

Le Plu a été approuvé en 2007. Il n'offre pas une maîtrise suffisante de certains fonciers à enjeux, en effet, un important foncier en centre bourg est actuellement en zone Ua, sans orientation d'aménagement, et aurait permis l'aménagement de ce secteur sans mobiliser au mieux ce potentiel. D'autre part, cette redynamisation du cœur de bourg implique la multiplication des fonctions qui nécessite également une maîtrise du foncier et un encadrement des aménagements des espaces publics pour en assurer la cohérence.

L'un des objectifs majeurs des élus au travers du Plu en cours de révision est de redynamiser le cœur de bourg :

1. en encadrant mieux la construction de logements, qui, compte tenu de l'augmentation de la demande et de la valeur du foncier, avait tendance à induire une surexploitation du foncier, induisant notamment des fonciers divisés en drapeau, colonisant des coeurs d'îlots en deuxième voire troisième rideaux. Les élus ont réussi à drastiquement ralentir ces phénomènes grâce à la mobilisation du sursis à statuer ;
2. en valorisant au mieux le potentiel du foncier disponible en cœur de bourg

Ces objectifs participent pleinement au projet communal traduit dans le projet d'aménagement et de développement durables. Dans les pages suivantes sont entourées en rose les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables trouvant une traduction directe dans le projet de Zac. Cela illustre à quel point ce projet de Zac est structurant dans le projet communal global porté par le PLU.

Au travers du droit de préemption urbain et des emplacements réservés le Plu permet à la collectivité d'inciter les propriétaires à céder leur foncier, mais cet outils n'est pas suffisant compte tenu des enjeux de maîtrise foncière. L'outil Zac, offre une sécurité supplémentaire en matière :

- de maîtrise du foncier (par la possibilité d'exproprier)
- de sursis à statuer sur des projets d'aménagement

En contrepartie, il offre aux propriétaires de foncier inclus dans la Zac la possibilité de faire jouer leur droit de délaissement.

### Article L311-1 du code de l'urbanisme

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [...].

La décision qui approuve le périmètre et le programme de la zone peut également approuver l'aménagement et l'équipement de celle-ci.

Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.

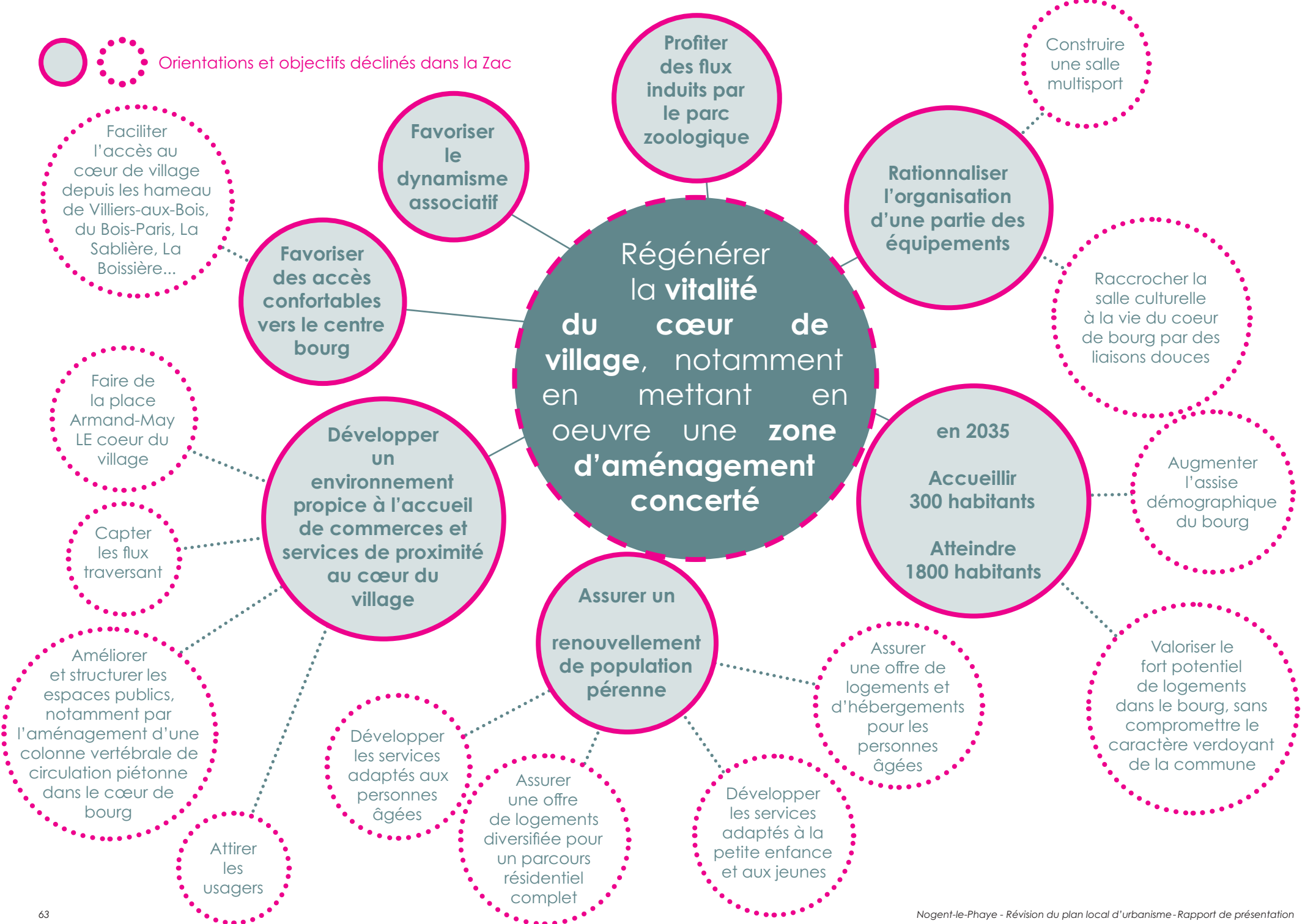


## Orientations et objectifs déclinés dans la Zac

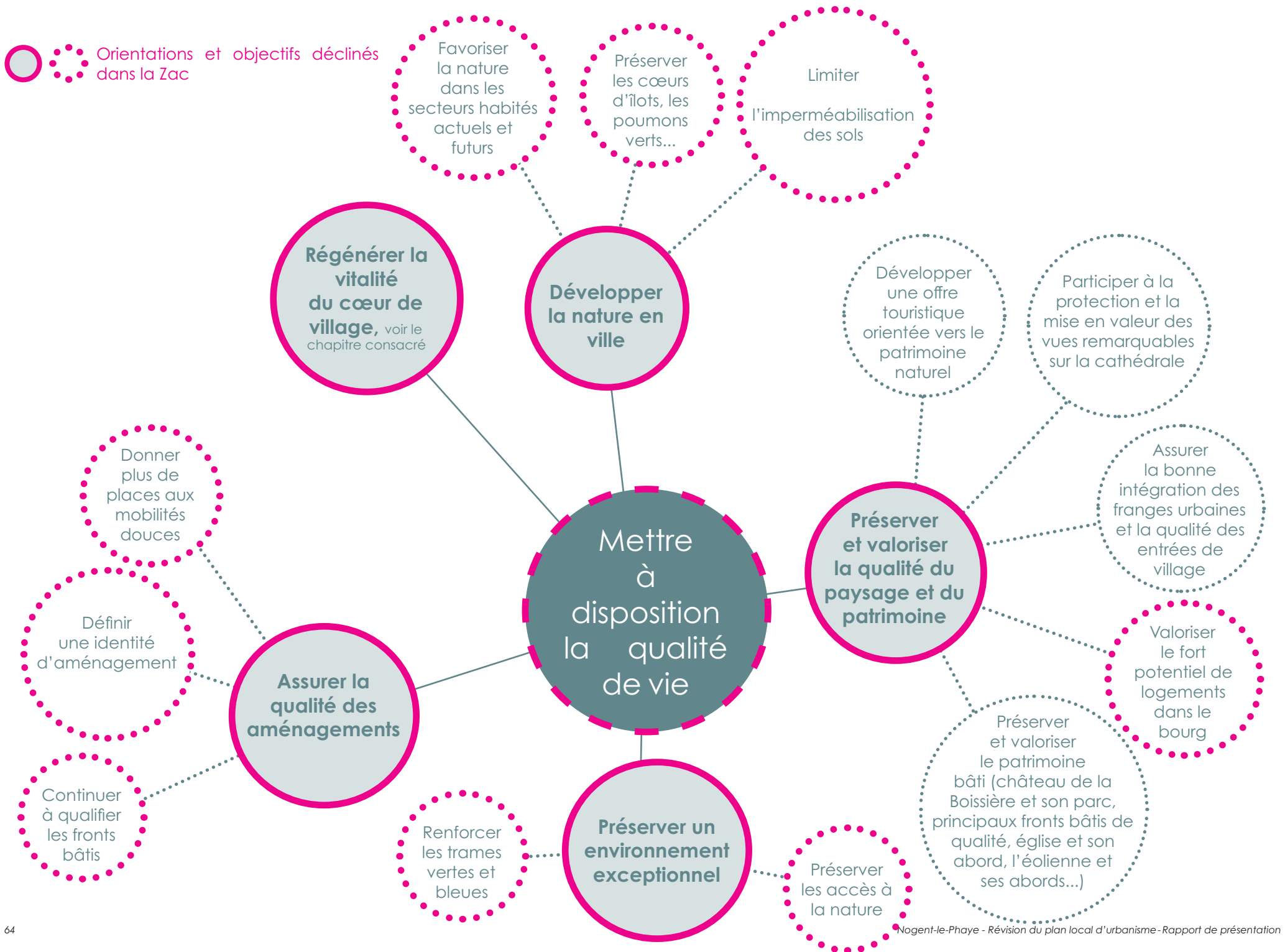


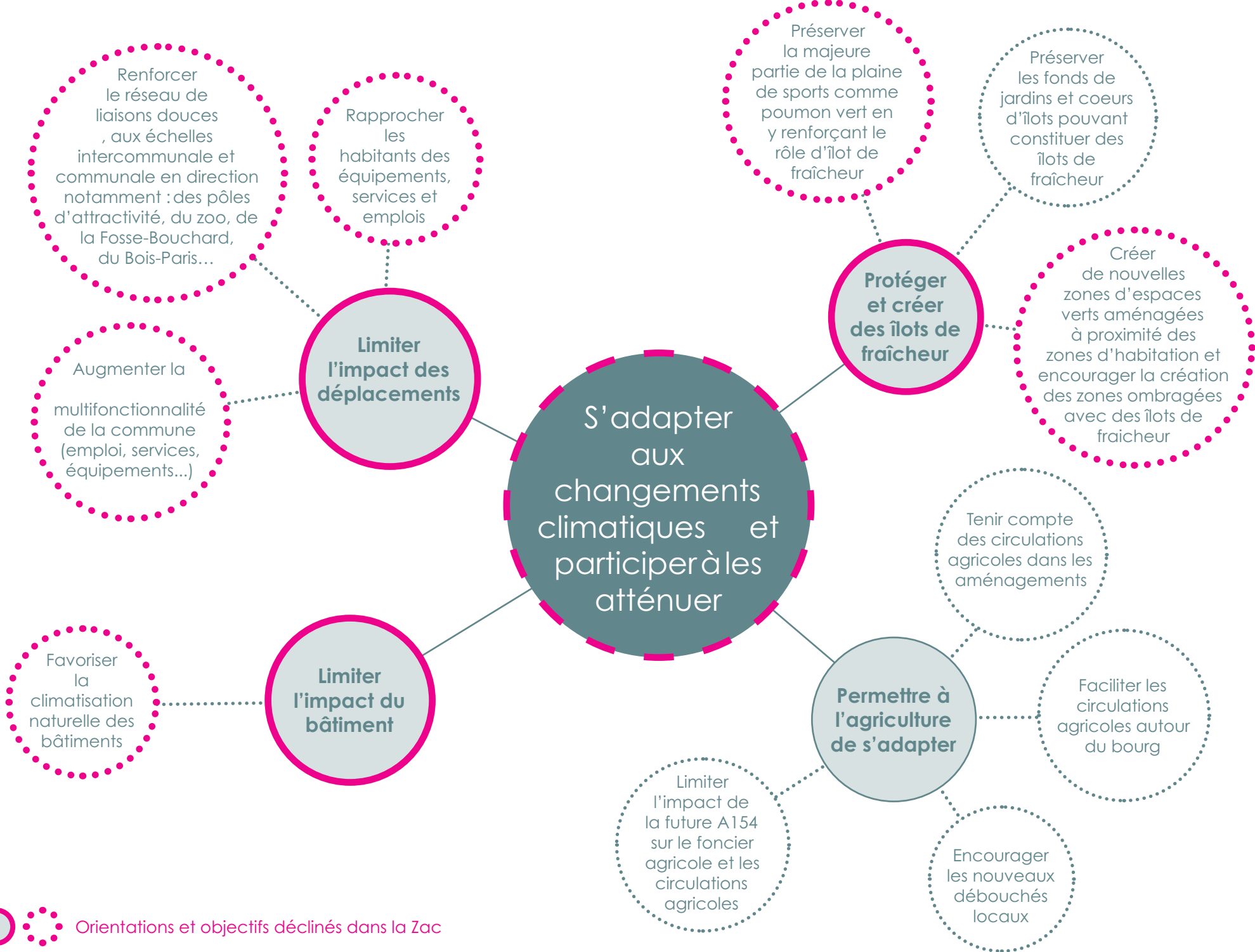


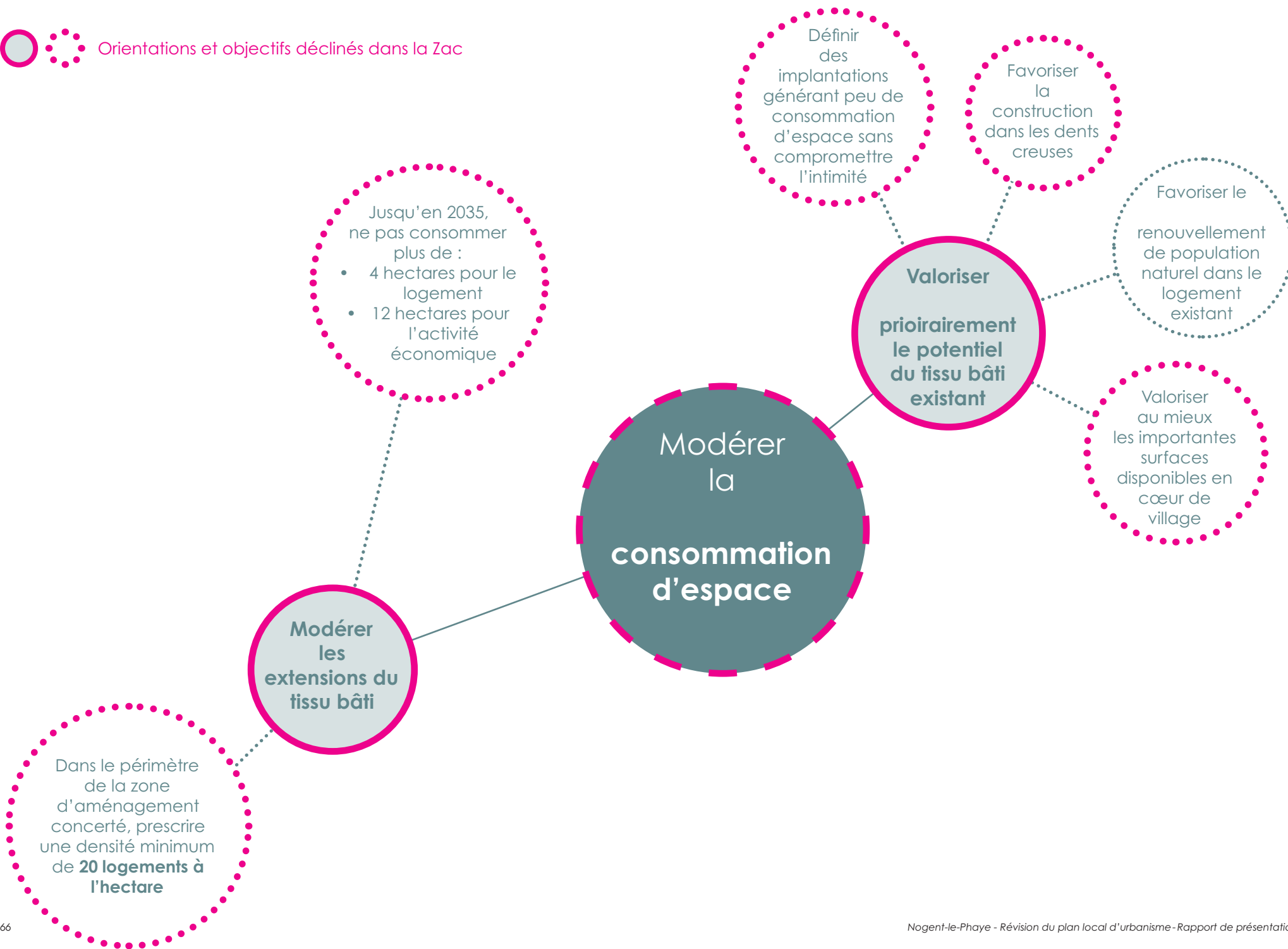
Orientations et objectifs déclinés dans la Zac













## Sa localisation

Située en plein coeur du bourg, à la croisée des axes de communication locaux, la zone d'aménagement concerté est l'outil principal mobilisé pour réaliser le coeur du projet des élus : « revitaliser le coeur du bourg ».

Le groupe citoyen mobilisé dans le cadre de la concertation a affirmé le rôle majeur conféré au coeur du village.

C'est également le rôle de charnière du site que la zone d'aménagement concerté permettra de valoriser.

Ainsi la zone d'aménagement concerté permettra d'assurer :

- une cohérence d'aménagement
- une continuité des espaces publics
- une cohérence des fonctions

De tels enjeux nécessitent de mobiliser des outils permettant de valoriser au mieux l'espace et d'atteindre les objectifs.

## Son périmètre

Ce périmètre a pour vocation :

- de participer à relier le nord et le sud du bourg par une colonne vertébrale des liaisons douces ;
- de valoriser au mieux les emprises foncières disponibles au coeur du village et ainsi participer à la modération de la consommation des espaces agricoles ;
- d'inclure la plaine de sports communale ;
- de relier ces deux espaces par une charnière, la Place Armand-May ;
- d'assurer la cohérence des aménagements et ainsi la qualité du centre bourg.

## Relier le nord et le sud du bourg par une colonne vertébrale des liaisons douces

Cette colonne vertébrale de liaisons douces permettra :

- de se rendre de l'emblème de la commune, l'éolienne, à la salle culturelle ;
- d'intégrer la salle culturelle à la vie de la commune et de son coeur de village en la desservant par un axe majeur du réseau de liaisons douces.

## Valoriser au mieux les emprises foncières disponibles au coeur du village

Pour revitaliser le centre bourg, il faut multiplier et organiser les fonctions dans un espace limité, il faut donc le maîtriser au mieux pour le valoriser

au mieux.

La collectivité maîtrise une partie non négligeable du foncier, la plaine de sports. Des fonciers voisins pourraient également être valorisés à long terme. Les aménagements prévus sur la plaine de sports permettent d'anticiper et d'assurer des connexions possibles en direction de ces espaces intéressants.

La place Armand-May sera affirmée comme le coeur du village. Pour se faire elle se doit d'être à l'échelle, à la mesure de ce rôle renforcé. Ainsi l'analyse de l'échelle de la place comparée aux caractéristiques et fonctions de la commune (voir 1b-évaluation environnementale) nécessitent à terme de l'agrandir. D'autre part, ce coeur de village doit être lisible, doit s'afficher. Pour cela son traitement doit être cohérent dans son ensemble. Il est donc nécessaire pour la collectivité de pouvoir maîtriser la cohérence des aménagements et le foncier.

Enfin la prairie des Deux-Mares est un espace à enjeu compte tenu de sa superficie, de sa localisation et de sa connexion aux rues de la Mare-Picot, du Tertre et des Bidaux. Cet espace majeur du centre bourg permettra notamment d'augmenter le nombre d'habitants vivant au coeur du village et d'assurer un renouvellement de population plus régulier et plus pérenne. Compte tenu de sa localisation, cet espace pourra connecter le coeur du bourg à la frange nord du bourg.

## Inclure la plaine de sports

Elle est actuellement une centralité du bourg notamment par la présence des équipements scolaires, périscolaires et sportifs.

Pour que ce rôle soit pérennisé et que la plaine participe pleinement à la vitalité du coeur de bourg, elle doit être connectée au coeur du bourg et plus généralement au bourg.

La réorganisation et l'affirmation des fonctions de la plaine de sports sont possibles puisque la commune maîtrise ce foncier. La maîtrise des fonciers voisins et le renforcement de l'accroche de ce secteur à l'ensemble du bourg nécessitent d'inclure la plaine de sports et les fonciers mutables voisins au périmètre de la Zac pour atteindre au mieux les objectifs conférés à la plaine de sports.

## Relier ces deux espaces par une charnière

Les trois espaces majeurs du coeur du bourg intégrés à la Zac que sont la place Armand-May, la plaine de sports, la prairie des Deux-Mares, doivent être reliés entre eux. C'est pourquoi le périmètre de la Zac relie ces 3 espaces.

# Schéma d'aménagement de la ZAC

## Principales caractéristiques d'organisation spatiale dans le futur

### Organiser les fonctions du coeur de bourg

La vitalité du coeur de bourg passe par la diversité de ses fonctions qui nécessite de les organiser et de créer l'émulation en les connectant.

La participation du groupe citoyen a également permis de définir et organiser ses fonctions notamment en travaillant sur les usages.

Ainsi la plaine de sports accueillera le groupe scolaire, la salle multi-activités, les terrains de football, un ensemble d'espaces de détente et des logements.

La prairie des Deux-Mares sera majoritairement dédiée à la production de logements répondant entre autres à l'objectif communal de renouveler plus régulièrement et de manière plus pérenne la population.

Enfin ce coeur de bourg doit être au centre de la vie communale. Ainsi lui sont conférées les fonctions liées à la vie quotidienne des usagers à savoir, le commerces, les services, les échanges, le tout parfaitement connectés au reste du bourg.

### Le programme global prévisionnel des constructions à édifier

En accord avec les services de la DDT, la production de logements envisagée pour l'ensemble de la ZAC est comprise entre 130 et 140 logements à l'horizon 2035 soit une augmentation de population de l'ordre de 300 habitants. Un programme d'aménagement et d'équipements a également été défini, il comporte :

- la production de logements permettant d'améliorer le parcours résidentiel ;
- l'aménagement de la place Armand-May et ses abords dans l'objectif d'en faire la centralité du village ainsi qu'un lieu de convivialité avec une hypothèse à moyen ou long terme de relocalisation de la mairie à proximité immédiate de la place Armand-May ;
- la pérennisation, le développement et la création de nouveaux services et commerces dans le périmètre du centre-bourg ;
- l'amélioration de l'organisation des équipements et services en essayant de tendre vers « un bâtiment = une fonction », avec par exemple le regroupement des activités et services de santé dans les locaux de La Parenthèse, le rapprochement des activités scolaires et périscolaires à proximité de l'école...
- le réaménagement du parvis de l'école et de la future salle multi-activités ;
- la reconfiguration de la plaine de sports pour développer sa fréquen-

tation, ses usages, tout en préservant ses qualités ;

- le développement des mobilités actives qui nécessite la création de nouvelles liaisons au travers des opérations immobilières et l'aménagement des voies existantes en repensant les sens de circulation des véhicules motorisés dans l'objectif de créer un véritable maillage entre les différents secteurs et équipements de la commune...

## Localisation et caractéristiques des espaces publics, des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts

### Le réseau de liaisons douces

À l'échelle du bourg, les liaisons douces permettent d'assurer les échanges nord-sud et de s'accrocher aux liaisons douces traversant le bourg d'Est en Ouest vers Chartres et ainsi connecté le coeur de bourg au pôle urbain.

### Localisation des espaces publics et espaces verts

La majorité des espaces publics est représentée par le réseau de liaisons douces puisque la vitalité du coeur de bourg passe par la connexion entre ces différents espaces.

Plus ponctuellement, sont prévus :

- un parvis pour relier le groupe scolaire et la future salle multi-activités et assurer l'accroche et l'entrée de la plaine de sports depuis la rue Maurice-Lesourd ;
- un espace pour les loisirs de plein air dans la plaine de sports pour répondre à la demande des habitants de préserver des espaces dégagés ;
- le maintien du stade de football qui reste un marqueur fort de la vie sportive communale et dont l'implantation actuelle n'a jamais posé problème ;
- le maintien du bosquet de chênes qui constitue un espace de nature et de rafraîchissement dans la plaine de sports ;
- le réaménagement de la place



Le bosquet de chêne

Armand-May dans l'objectif d'en faire la centralité du village et un lieu de convivialité avec pourquoi pas l'implantation d'une halle ouverte pour maximiser les moments de convivialité et des espaces de stationnements (pour le stationnement minute notamment) ;

- la préservation de la mare-Picot, réaménagée il y a quelques années, participant déjà au réseau des espaces de nature et de rafraîchissement du coeur de bourg ;
- un parc arboré pour renforcer l'ambiance de forêt habitée souhaitée par le groupe citoyen, pour créer un espace de convivialité et rencontre au coeur du futur quartier et du bourg, pour renforcer les espaces de fraîcheur et de nature en ville ;
- le réaménagement de la rue du Tertre pour assurer une continuité d'ambiance entre la place Armand-May et le pôle médical et ainsi les relier pour favoriser les échanges entre ces deux sites très fréquentés ;
- l'aménagement d'une aire de stationnement à l'entrée de la prairie des Deux-Mares destinée aux habitants, aux visiteurs et probablement aux patients se rendant à la maison médicale.

## Caractéristiques des principaux ouvrages publics et installations d'intérêt général

### Une salle multi-activités composée :

- d'une salle multisports (Terrain multisport, vestiaire, gradin-réserve, hall d'accueil, espace de réception, bar ...), d'une superficie d'environ 800 m<sup>2</sup> pour permettre de pratiquer des sports collectifs d'intérieur, de recevoir du public, de recevoir les équipes adverses ;
- d'un espace culturel (médiathèque, bibliothèque, espace d'animation), d'une superficie d'environ 100m<sup>2</sup> correspondant approximativement à la superficie de la médiathèque à remplacer ;
- d'une petite salle polyvalente qui pourrait accueillir le réseau assistante maternelle et/ou une micro-crèche, d'une superficie d'environ 100m<sup>2</sup>, correspondant à la superficie de ce type d'équipement pour la capacité envisagée.

### Une halle ouverte place Armand-May :

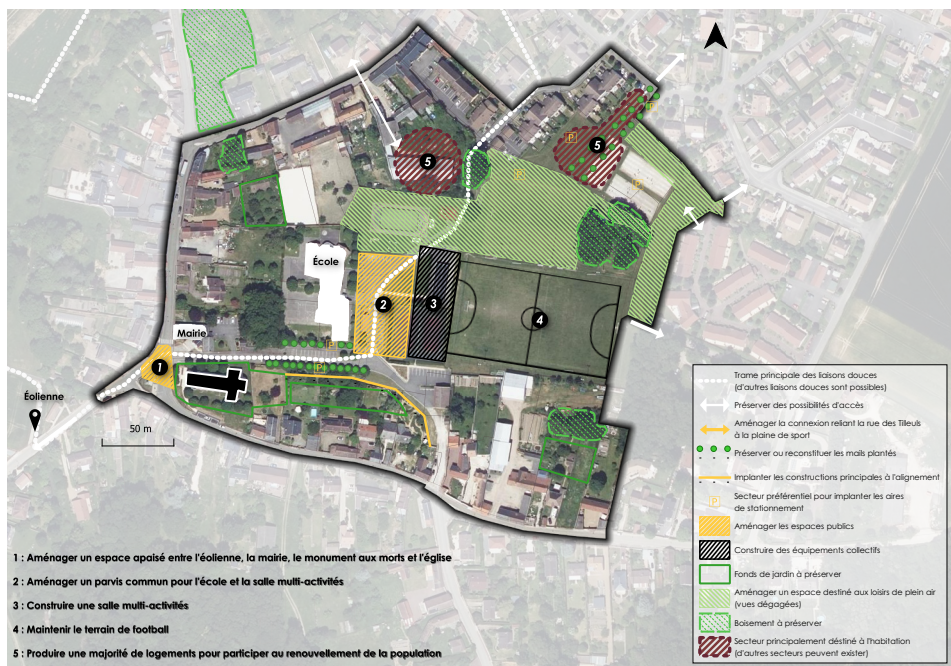
- environ 300m<sup>2</sup> ;
- au centre de la place pour favoriser les échanges ;
- ouverte pour servir en toute saison et ne pas bloquer les vues d'un coté à l'autre de la place et ne pas obérer l'effet vitrine pour les commerces qui pourront s'implanter autour de la place.

### A long terme, implanter la mairie au coeur du bourg, c'est-à-dire place Armand-May

A court terme cela n'est pas possible puisque la commune ne dispose du foncier suffisant autour de la place Armand-May. C'est pourquoi, dans le périmètre de la Zac, si des opportunités foncières se présentent, donc à priori plutôt à long terme, la mairie pourra être relocalisée au coeur de la vie du bourg, et ce pour marquer l'importance de cette centralité et y accueillir encore plus d'usagers. Du point de vue du fonctionnement, la mairie actuelle commence à être sous dimensionnée par rapport aux caractéristiques de la commune d'autant plus depuis l'accueil du point services publics par exemple.



## Justifications des orientations d'aménagement et de programmation encadrant l'aménagement de la plaine de sports



## Aménager un espace apaisé entre l'éolienne, le monument aux morts, la mairie et l'église

Le parvis de l'église a été réaménagé récemment. Toutefois la mairie, le monument aux morts et l'église ne « respirent » pas suffisamment. Le monument aux morts est encerclé par 3 voies en triangle. Pas facile d'organiser une cérémonie devant le monument aux morts, la mairie ou l'église. C'est pourquoi les élus souhaitent se laisser la possibilité d'aménager cet espace en regagnant de l'espace sur les espaces dédiés à la circulation automobile pour mettre en valeur ces équipements et espaces publics.

## Aménager un parvis commun pour l'école et la salle multi-activités

Cet espace public est programmé pour répondre aux objectifs suivants :

- favoriser les échanges entre les deux équipements et créer de l'émulation entre ces différentes activités
- constituer un îlot de fraîcheur
- révéler la colonne vertébrale de liaisons douces pour attirer les marcheurs et ainsi développer ce mode transport particulièrement adapté au cœur de bourg.

## Construire une salle multi-activités

Voir « Caractéristiques des principaux ouvrages publics et installations d'intérêt général », page 69

## Maintenir le stade de football

Voir « Localisation des espaces publics et espaces verts », page 68



Actuel parvis de l'école...



Un monument aux morts peu mis en valeur



La mairie n'est pas mise en valeur



Les espaces de détente de la plaine de sports sont traités par défaut



## Produire des logements, dont une partie participera au renouvellement de population

Le marché de l'immobilier est de moins en moins accessible aux jeunes couples avec enfants, or c'est notamment ces familles dont la commune a besoin pour renforcer sa vitalité et notamment celle de son centre bourg. Ainsi les orientations d'aménagement définissent une programmation de logements adaptée imposant des proportions minimum de logements favorisant l'accueil de jeunes ménages et favorisant un renouvellement de population régulier et pérenne.

## Une liaison douce structurante traversant la plaine des sports

Ce secteur est accessible mais actuellement rien est fait pour donner envie de le traverser. La plaine de sports est pour l'instant traitée comme un espace par défaut. La liaison douce traversant la plaine de sports doit être attrayante et inciter à l'emprunter.



La traversée de la plaine de sports n'est actuellement pas très avenante pour les piétons.

## Préserver des possibilités d'accès

L'orientation d'aménagement préserve des possibilités d'accès à préserver pour renforcer l'accroche de la Zac au réseau viaire existant et ne pas figer l'aménagement de la Zac,

## Aménager la connexion reliant la rue des Tilleuls à la plaine de sports

L'arrivée dans la plaine de sports par la rue des Tilleuls n'offre pas de transition. Les élus veulent aménager cette entrée dans la plaine de sports et y produire des logements rapidement.

L'implantation de logements et le renforcement des effets de perspectives en direction de la plaine de sports par des plantations adaptées permettront d'attirer vers la plaine de sport, vers la place Armand-May, et assurer une transition, et ainsi répondre aux objectifs attendus.

Le mail planté renforcera ces perspectives en direction de la plaine de sports et filtrera les vues vers les logements.

## Préserver ou reconstituer les mails plantés

Le mail planté le long de la rue Marcel-Lesourd participe à la qualité de l'ambiance de ce côté de la rue et à la mise en valeur de l'église.

L'entrée dans la plaine de sports par la rue des Tilleuls doit renforcer la perspective en direction de la plaine de sports pour aspirer les piétons, c'est pourquoi un mail planté est imposé, il permettra de plus de filtrer les vues sur les futures constructions.

## Planter les constructions principales à l'alignement

cette orientation vise à reconstituer une ambiance de centre bourg traditionnel à toute proximité du chevet de l'église.

## Secteur préférentiel pour implanter les aires de stationnement

L'implantation des aires de stationnement est recommandée aux entrées de la plaine de sports pour libérer les espaces centraux des voitures.

## Maintenir une ambiance végétale dans la plaine de sports

Pour maintenir une ambiance végétale dans la plaine de sports (objectifs du groupe citoyen validé par les élus) il est imposé :

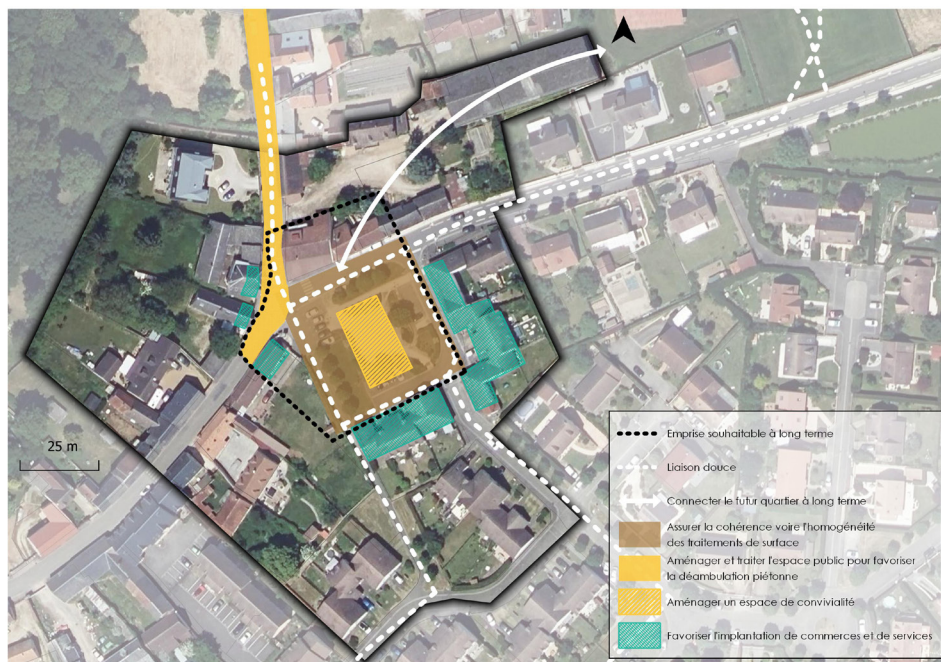
- de préserver les fonds de jardin mitoyens
- d'aménager un espace destiné aux loisirs de plein air (vues dégagées)
- de préserver des boisements voisins.

## Secteur principalement destiné à l'habitation

D'autres secteurs peuvent exister. ces secteurs préférentiels permettent d'organiser l'aménagement de la plaine de sports et ainsi implanter le bâti à proximité des secteurs habités mitoyens et préserver le caractère ouvert de la plaine.

Cela participera également à méanger une transition entre la rue des Tilleuls et la plaine de sports.

## Justifications des orientations d'aménagement et de programmation encadrant l'aménagement de la place Armand-May



### Emprise souhaitable à long terme

Cette emprise est justifiée par l'analyse réalisée dans le cadre du diagnostic et qui figure dans le document *01b-Evaluation environnementale*, qui a montré que la place Armand-May n'est pas à l'échelle de la commune et le sera encore moins compte tenu des objectifs d'accueil de services et commerces place Armand-May.

Cette mise à l'échelle de la place Armand-May permettrait également d'accueillir la future mairie, si cette proposition était validée à long terme...

### Le réseau de liaison douce

La plupart des liaisons douces passeront par la place pour «alimenter» ce coeur de bourg, le rendre vivant, incontournable.

### Connecter le futur quartier à long terme

A long terme, la future prairie des Deux-Mares devra être connectée le plus efficacement possible à la place Armand-May. Pour cela, si un jour le foncier correspondant est disponible, il faudrait pouvoir le maîtriser pour assurer cette connexion efficace.

### Assurer la cohérence voire l'homogénéité des traitements de surface

Il faut affirmer la centralité de la place Armand-May par un traitement de surface adapté.

Aménager et traiter l'espace public pour favoriser la déambulation piétonne

Cette place Armand May devra être connectée, notamment à la maison médicale et au futur quartier de la prairie des Deux-Mares. Ainsi la cohérence de ces traitements devra faire comprendre que les piétons et cycles sont prioritaires (sans exclure la voiture et en intégrant les circulations agricoles) et intégrer ces secteurs à la vie de la place Armand-May.

### Aménager un espace de convivialité

Le coeur du village doit être accueillant en toutes saisons. Une halle ouverte répondra pleinement à cet objectif.

### Favoriser l'implantation de commerces et de services

L'émulation commerciale passera par la valorisation des fronts bâtis encadrant la place. Cette place aura vocation à accueillir des commerces et services renforçant la vitalité du coeur de bourg. Il faut donc faciliter cet accueil et surtout constituer des linéaires si possibles continus pour maximiser l'émulation entre les différents commerces. C'est l'objectif de cet orientation.

### Faire cohabiter les piétons, les cycles, les voitures, les engins agricoles...

Sur un espace comme la place Armand-May, même si elle devrait être agrandie pour la mettre à l'échelle, il faudra faire cohabiter les voitures, les piétons, les cycles. C'est pourquoi, certaines voies devront être aménagées pour répondre en toute sécurité à ces différents modes de déplacement.



## Justifications des orientations d'aménagement et de programmation encadrant l'aménagement de la prairie des Deux-Mares



### Principe de desserte routière

Les principes d'accès n'empêchent pas l'aménagement d'autres accès. Les principes exposés représentent le minimum attendu. Ils ont pour objectif de relier la rue de la Mare-Picot, la rue du Tertre et la rue des Bidaux. Un tel aménagement se doit d'être connecté et de limiter au maximum les impasses, d'autant que l'un des atouts de cette zone est d'être bordée par des voies existantes sur ses 3 côtés.

Ces principes d'accès pour les voitures ne sont pas calqués sur le réseau de liaisons douces, la volonté de cet aménagement étant précisément de rendre paisibles les déplacements piétons.

### Aménager des liaisons douces

Ces principes de liaisons douces n'empêchent pas l'aménagement d'autres liaisons douces. Les principes exposés représentent le minimum

attendu. Ils ont pour objectif de relier la rue de la Mare-Picot, la rue du Tertre et la rue des Bidaux. Un tel aménagement se doit d'être connecté, traversé, pour diffuser la vitalité du cœur de bourg vers le sud.

Ces principes de liaisons douces ne sont pas calqués sur les voies de desserte, la volonté de cette aménagement étant précisément de rendre paisibles les déplacements piétons.

### Murs à préserver

Une partie des limites de ce futur quartier sont de qualité, marquées par des murs traditionnels. La préservation de ces murs (ce qui n'empêche pas des ouvertures) assurera la qualité des limites de l'aménagement et donc de l'espace public plus généralement et de participer à la qualité des espaces publics.



Mur de clôture traditionnel le long de la rue des Bidaux

### Structurer le quartier autour d'une trame bleue et verte reliant la Mare-Picot à la mare de la rue des Bidaux, mares à préserver

Au nord trône la mare Picot, au sud existe une mare dite la mare de la rue des Bidaux.

Les relevés de terrains et les échanges avec les riverains montrent qu'il existait un réseau de mares et qu'entre ces deux mares principales existent un léger creux.

Enfin, le groupe citoyen sollicité dans le cadre de la concertation préalable à la création de la Zac a affirmé sa demande de tendre vers une ambiance faisant la part belle à la nature. Ainsi entre ces deux mares, il apparaît judicieux de recréer une trame favorable aux zones humides, connectant hydrauliquement les deux mares et qui pourra servir au stockage provisoire des eaux pluviales lors d'éléments pluvieux exceptionnels et ainsi favoriser l'infiltration de ces eaux ou leur évacuation avec un débit maîtrisé.

### Aménager un parc (ambiance de forêt habitée)

Le groupe citoyen sollicité dans le cadre de la concertation préalable à la création de la Zac a affirmé sa demande de tendre vers une ambiance faisant la part belle à la nature. Le rôle conféré à ce parc est également de renforcer les espaces de nature en plein cœur du bourg. La vitalité du

bourg passe par la constitution d'espaces de loisir et de détente.

### **Aménager et traiter l'espace public pour favoriser la déambulation piétonne**

Pour irriguer la place Armand-May et connecter la maison médicale au coeur du bourg, la cohérence de traitement des espaces publics est indispensable dans la rue du Tertre. Elle devra faire comprendre que les piétons et cycles sont prioritaires (sans exclure la voiture et en intégrant les circulations agricoles).

### **Comment compenser les potentiels impacts sur la biodiversité ?**

Certains bâtiments abritent une voire des chouettes-efraies et/ou des chauves-souris.

Au cas, où ces bâtiments devaient être démolis, les orientations d'aménagement et de programmation prévoient l'implantation de nichoirs à Chouettes-Effraies pour compenser les potentiels impacts du projet.

### **Des exemples à suivre**

Que ce soit pour les ambiances recherchées, pour donner envie de marcher plutôt que de conduire, pour valoriser la trame verte et bleue au travers des cheminements doux, pour intégrer la voiture sans renforcer l'ambiance routière, les orientations d'aménagement proposent des exemples locaux pour donner des pistes d'aménagement éprouvées répondant aux volontés des élus et du groupe citoyen en matière d'aménagement.



## Justifications des orientations d'aménagement et de programmation encadrant l'aménagement de la gendarmerie



### Aménager un arrêt de bus

Toujours dans l'esprit de connecter Nogent-le-Phaye au pôle urbain et pour faciliter l'accès aux services publics, un arrêt de bus sera aménager au droit de la gendarmerie.

### Préserver des percées visuelles

La volonté de Chartres Métropole et de la commune est d'améliorer l'image de la zone d'activités du Bois-Paris pour être en phase avec les standards actuels. Ainsi l'extension de la zone d'activité préservera une percée visuelle vers les espaces cultivés et boisés



Vue axée depuis la RD 136 en direction des espaces cultivés et boisés

dans l'axe de la très fréquentée route départementale 136 pour aspirer le regard vers des ambiances qualitatives participant à la qualité globale de la zone.

### Aménager une liaison douce

L'objectif central en matière de mobilité à l'échelle de la commune est de connecter l'extrême nord de la commune au sud du bourg, notamment pour intégrer le Clos-Joli et la zone d'activité du Bois-Paris à la vie du bourg. Ce principe de liaison douce répond à cet objectif structurant.

### Permettre l'extension de la zone d'activité

Ces extensions répondent aux objectifs suivants :

- permettre le développement des activités existantes ;
- permettre une extension au nord est pour « finir la zone » et surtout répondre aux demandes d'activités économiques locales formulées auprès des élus et de Chartres Métropole pour s'implanter dans cette zone ;
- préserver les boisements existants.

### Préserver les boisements existants

### Aménager une frange paysagère pour adoucir les vues lointaines

### Préserver une coupure agricole-paysagère

### Aménager un espace vert participant à la coupure paysagère

Ces orientations ont pour objectif :

- de mieux intégrer la frange est de la commune en arrivant par Paris, elle constitue également la principale entrée dans le pôle urbain en arrivant de Paris ;
- de préserver la nécessaire coupure paysagère entre la zone d'activité du Bois-Paris et le bourg ;
- d'intégrer au paysage le projet de gendarmerie et de logements porté par Chartres Habitat.



Photomontage illustrant l'amélioration de la qualité paysagère de la frange par simple constitution de cordons boisés.

## Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant les trames verte et bleue

En plus des prescriptions figurant aux zonage et règlement, tels que les espaces boisés classés et le repérage au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, cette orientation vise à cartographier les objectifs poursuivis et disposer d'une vision globale de ces trames.

Ainsi, dans les secteurs d'aménagement, cela révèle l'enjeu de certaines petites trames qui viennent relier les trames structurantes et permettent ainsi de diffuser la nature et de favoriser la biodiversité sur l'ensemble du territoire. Dans les secteurs d'aménagement cela permet également de valoriser la prise en compte de la biodiversité dans les espaces du quotidien et ainsi participer à accélérer la prise de conscience des enjeux.

## Justifications des orientations d'aménagement et de programmation «faciliter les échanges»

Pour que Nogent-le-Phaye joue pleinement ce rôle de pôle de proximité elle doit être connectée avec le pôle urbain et les communes de la partie Est de sa deuxième couronne. C'est pourquoi les objectifs de mobilité sont structurants dans le projet de la commune, et ce, à trois échelles :

- à l'échelle du pôle urbain,
- à l'échelle de la commune,
- à l'échelle du bourg.

Le dynamisme du cœur de bourg passe notamment par la diversité de ses fonctions et comme son nom l'indique sa situation centrale. Le liant de cette multifonction et la voloirisation de cette centralité et de ses satellites passe par une politique de développement des échanges en direction de ce cœur de bourg et donc notamment des liaisons douces.

Ainsi, à l'échelle de la Zac, ce réseau de liaisons douces vient participer au réseau communal projeté visant à accrocher Nogent-le-Phaye au pôle urbain, relier l'ensemble des secteurs de la commune au cœur de bourg, et mailler les différentes fonctions du cœur de bourg.

Les travaux du groupe citoyen ont renforcé et complété ces objectifs, dans leur traduction matérielle notamment.

Pour mener à bien ces objectifs vertueux, la cohérence des objectifs en terme de mobilité et la maîtrise du foncier se sont révélés être des enjeux primordiaux.

## Justifications des orientations d'aménagement concernant la limitation des impacts sur l'environnement et la biodiversité

Voir «Justifications des orientations d'aménagement concernant le focus sur la limitation des impacts sur l'éclairage public», page 77

## Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant la frange ouest

En arrivant par Chartres, le bourg est intégré dans le paysage grâce aux fonds de jardins boisés qui se fondent dans l'environnement boisé de la vallée de la Roguenette.

Un projet immobilier récent est venu dépassé cette limite visuelle.

D'autre part, la volonté de la commune d'aménager une liaison douce entre Chartres et Nogent-le-Phaye devrait renforcer les déplacements à vélo et ainsi cette frange s'offrira aux cyclistes bien moins rapidement qu'en voiture ce qui implique d'assurer sa qualité.

Enfin, grâce à la concertation avec le groupe citoyen et les agriculteurs, les élus ont validé l'aménagement d'un chemin longeant cette frange ouest.

Cet aménagement doit être l'occasion de pérenniser la qualité de cette frange majeure du bourg en imposant la consitution d'un petit cordon boisé qui aura également pour vocation de protéger les habitations des vents dominants venant de l'ouest.

## Justifications des orientations d'aménagement et de programmation concernant la traversée de la zone d'activité du Bois-Paris

La principale entrée dans le pôle urbain en arrivant de Paris est concernée par la zone d'activité du Bois-Paris.

D'autre part, Chartres Métropole, dans le cadre des aménagements du plateau Nord-Est, a prévu l'aménagement de l'avenue Jean-Mermoz pour magnifier les vues sur la cathédrale de Chartres et son socle urbain.

Dans la même dynamique, pour participer à l'amélioration des entrées de ville, Chartres Métropole et la commune souhaitent améliorer l'entrée dans le pôle urbain.

D'autre part en matière de stratégie de développement économique, la

zone d'activité du Bois-Paris a vocation à tendre vers les standards actuels des zones d'activités.

L'orientation d'aménagement concernant la frange est (voir «*Justifications des orientations d'aménagement et de programmation encadrant l'aménagement de la gendarmerie*», page 75) permettra d'assurer la qualité paysagère de cette frange. En complément, l'orientation d'aménagement concernant la zone d'activité a vocation à améliorer la qualité perçue en traversant la zone du Bois-Paris. Compte tenu des emprises du domaine public inutilisées, cette orientation vise à renforcer la présence du végétal entre les voies circulées et les fonds privés pour filtrer les vues sans porter atteinte à l'effet vitrine.

## **Justifications des orientations d'aménagement concernant le focus sur la limitation des impacts sur l'éclairage public**

L'état initial de l'environnement a révélé la présence d'une faune nocturne, notamment des chauves-souris et chouettes effraies. C'est pourquoi pour limiter l'impact des aménagements, et notamment du réseau de liaisons douces qui traverseront potentiellement des espaces de biodiversité, les orientations d'aménagement imposent de limiter les sources de dérangements de cette faune, à savoir la pollution lumineuse nocturne.

## **Justifications des orientations d'aménagement concernant la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales**

En compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie 2022-2027, pour répondre à la demande du groupe citoyen de proposer des aménagements faisant la part belle à la nature, pour favoriser la biodiversité et notamment la reconstitution de corridor de milieux humides participant à la trame bleue, et pour participer à l'adaptation et l'atténuation des effets du changement climatique, cette orientation d'aménagement vise à imposer ou au minimum préconiser la gestion extensive et intégrée des eaux pluviales pour les aménagements encadrés par le PLU.

## **Justifications des orientations d'aménagement concernant l'évolution des corps de ferme**

L'offre de logements de la commune n'est pas suffisante pour répondre à la forte demande.

Bien qu'en cours de stabilisation, les prix de l'immobilier dans le secteur ont notablement augmenté ces dernières années.

L'activité agricole est en pleine phase de renouvellement de génération ce qui induit une reprise des terres mais un délaissement des sites d'exploitation.

Les exploitations agricoles ont tendance à relocaliser leur site d'exploitation en dehors du tissu bâti pour s'éloigner des contraintes.

L'ensemble de ces facteurs favorise la mutation des sites agricoles, souvent en logements. Ce mouvement est plutôt positif puisqu'il permet de revaloriser le patrimoine agricole traditionnel de belle facture participant à l'identité de la commune.

Toutefois, la pression sur l'immobilier induit parfois une «surexploitation» de ce potentiel. Dans les communes proches, certains bâtiments agricoles traditionnels ont ainsi été transformés en 12 logements, sans que la commune ne puisse s'y opposer, posant des problèmes de stationnement, de gestion des ordures ménagères, quand ce ne sont pas des problèmes de voisinage.

Ainsi cette orientation vise à encadrer l'évolution des corps de ferme et leur transformation en logements et ainsi s'assurer du respect de leurs principales caractéristiques originelles puisque ce patrimoine participe à la qualité globale du bâti.



# Justifications du plan de zonage

Figure ci-dessous, la justification des moyens mis en oeuvre pour traduire le projet d'aménagement et de développement durables au travers du plan de zonage.

## Traduction du projet de la commune au plan de zonage

### Renforcer le rôle de pôle de proximité

#### Faciliter les échanges

Pour répondre à cet objectif au travers du plan de zonage, en plus des dispositions prises aux orientations d'aménagement et de programmation, ce sont essentiellement les emplacements réservés qui l'ont permis, voir «La traduction de la politique d'équipements», page 78

#### Proposer une offre d'équipements complémentaires à ceux du pôle urbain

La politique de développement d'une offre d'équipements complémentaires à celle du pôle urbain a majoritairement été traduite au travers de la zone d'aménagement concerté. Au travers du zonage les dispositions suivantes ont été prises :

- zone 1AUe permettant l'accueil de la future gendarmerie ;
- secteurs ....ir (Uxir, Uxzir, Air, Aevir, Nir) destinés à l'aménagement de la future A154 ;
- zone Ue destinée à la plaine de sports existante, à réorganiser dans le cadre de la Zac ;
- zone Ue actant l'actuelle centre de convalescence et de soins médicaux de réadaptation de la Boissière ;
- zone Ue pour l'actuelle cimetièrre, sa possible extension et l'accueil d'une partie des terrains de boules actuellement implantés dans la plaine de sports.

#### Participer au développement économique local

La zone Ux de la zone d'activité du Bois-Paris prévoit quelques extensions pour acter des implantations récentes ou des extensions d'entreprises existantes prévues à court terme.

Autour de l'entreprise Quali Cosmetics, la zone Ux acte quelques possibilités de développement endogène tout en tenant compte de la proximité de habitations.

Enfin, une zone 1AUx permet l'extension de la zone d'activité du Bois-Paris

dans le cadre de sa mise à niveau aux standards actuels et pour répondre à la demande de Chartres Métropole pour accueillir des entreprises qui en ont fait la demande.

### Régénérer la vitalité du coeur de bourg notamment en mettant en oeuvre une zone d'aménagement concerté

Voir «Objet et justification de la zone d'aménagement concerté «coeur de bourg»», page 57.

Voir «Vers un ralentissement de la croissance démographique observée depuis plusieurs dizaines d'années, et lors du dernier recensement», page 55.

### Mettre à disposition la qualité de vie

#### Développement du réseau de liaisons douces

De nombreux emplacements réservés sont destinés à la création, à la continuité, à la préservation de liaisons douces.

#### Repérage patrimonial

Les murs de clôtures traditionnels, les constructions remarquables, les ensembles remarquables, les ensembles végétaux à valeur patrimonial ont été repérés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

#### Préservation et repérage des boisements

L'ensemble des boisements de la commune ont été classés en espaces boisés classés. Une petite partie a été repérée au titre de l'article L151-19 puisque situés dans le tissu bâti, ceci permettant si nécessaire la suppression de quelques sujets.

#### Amélioration de la qualité des franges paysagères

Un emplacement réservé et deux orientations d'aménagement ont pour objet d'améliorer les franges urbaines à enjeu majeur.

#### Préservation des entrées de ville

Deux cônes de vues sur les deux principales entrées dans le pôle urbain et dans le bourg ont été classées en Aev (pour Agricole Entrée de Ville). Ces secteurs de la zone agricole permettent de mieux maîtriser la proportion étirée des bâtiments et leur hauteur contenue pour ne pas s'imposer dans les paysages fragiles des entrées.



## S'adapter aux changements climatiques et participer à les atténuer

Le plan de zonage définit des zones N qui préservent l'ensemble du réseau hydrographique, ensemble écologique qui participent à atténuer les fortes températures. La protection des boisements au titre des espaces boisés classés a, entre autres, pour objet de s'adapter et d'atténuer les changements climatiques.

Le zonage préserve la plupart des fonds de jardin en les classant en Nj, entre autres pour préserver ces espaces de fraîcheur au contact direct des habitations.

Un emplacement réservé est défini le long de la frange ouest du bourg, il aura pour conséquence de protéger les secteurs habités voisins des vents dominants de l'ouest.

Un emplacement réservé est prévu le long de la frange Est de la zone d'activité du Bois-Paris, il aura également pour conséquence de protéger les secteurs sous les vents d'Est.

## Valoriser au mieux l'espace

L'ensemble des zones à urbaniser du PLU en vigueur a été supprimé. Seule une zone à urbaniser a été mobilisée pour accueillir le projet de gendarmerie (projet d'intérêt général) accompagné d'une quinzaine de logements agréés par les services de l'Etat.

La commune a consommé 17 ha de 2011 à 2021.

La loi impose de modérer la consommation d'espace, ainsi, jusqu'en 2035 les élus s'engagent à ne pas consommer plus de :

- 4 hectares pour le logement
- 12 hectares pour l'activité économique

Bien que la loi ZAN ne l'impose pas pour l'instant, dans la traduction de cet objectif dans les pièces opposables du PLU, les élus ont souhaité tendre vers la trajectoire de réduction par 50% de sa consommation d'espace. Ainsi, le PLU devrait induire une consommation de 10,96ha réduisant ainsi sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 35%. Rappelons que cela est compatible avec le schéma de cohérence territoriale qui prescrit une réduction de la consommation d'environ 40%.

L'extrême majorité du territoire est zonée en zones agricole et naturelle.

## La traduction de la politique d'équipements

En plus de la traduction de la politique d'équipement au travers du plan de zonage, des emplacements réservés ont été définis.

	Désignation	Superf. approx.	Bénéficiaire	Justifications
1.	Aménagement d'une liaison douce	18204m <sup>2</sup>	Commune	Permettre la création de l'axe majeur des mobilités douces entre le bourg et le pôle urbain, le long de la Rd24 et permettant de rejoindre le Jardin d'Entreprises en quelques minutes depuis le coeur de bourg.
2	Aménagement d'une liaison douce	6426m <sup>2</sup>	Commune	Dans la continuité de l'emplacement réservé 1, cet emplacement réservé permettra de rejoindre le sud du bourg en longeant la frange ouest du bourg. Cela permet d'aménager une liaison douce en site propre et ainsi renforcer la sécurité des cyclistes. Cette liaison douce aura une double vocation puisqu'elle permettra également la circulation des engins agricoles pour limiter leur circulations dans le bourg et ainsi faciliter leurs déplacements. La partie située entre le futur chemin et les fonds de jardin sera plantée pour préserver voire améliorer la qualité paysagère de la frange urbaine.
3	Aménagement d'une liaison douce	2912m <sup>2</sup>	Commune	Cette liaison douce viendra résoudre la solution de continuité entre la zone d'activité du Bois-Paris et le nord du bourg et participera ainsi à l'axe majeur des liaisons douces reliant le nord et le sud de la commune. Cela participera également à raccrocher et donc rapprocher le Clos-Joli au reste du bourg en parallèle de la liaison douce longeant la rue de la Boissière.
4	Élargissement voirie	1002m <sup>2</sup>	Commune	La voie reliant le bourg au hameau de Villiers-le-Bois n'est pas suffisamment large, il est difficile de permettre à deux véhicules de se croiser. Pour les piétons, cela n'est pas très sécurisant, c'est pourquoi un élargissement est prévu.
5	Extension des équipements collectifs	1135m <sup>2</sup>	Commune	Cet espace situé entre le groupe scolaire et la mairie pourrait utilement servir à l'extension des équipements collectifs.
6	Aménagement d'un espace public	394m <sup>2</sup>	Commune	Dans le secteur et compte tenu de la forte fréquentation de cette voie, les élus souhaitent améliorer la qualité des espaces publics et mieux mettre en valeur le patrimoine et notamment le chevet de l'église, le foncier concerné par cet emplacement réservé permettrait à la commune de mieux mettre en valeur le chevet de l'église en lui offrant plus d'espace et donc plus de dégagement.
7	Liaison douce	4548m <sup>2</sup>	Commune	Cet emplacement réservé permettrait de compléter l'armature nord-sud des liaisons douces et mieux intégrer la salle culturelle au reste de la vie du coeur de bourg,
8	Liaison douce	1430m <sup>2</sup>	Commune	Une liaison douce connecte le lotissement de la Boissière au bourg. L'accueil de la gendarmerie accompagné de la construction d'une quinzaine de logements nécessite de connecter ce nouvel équipement et ces nouveaux habitants à la vie du bourg. D'autre part ce tronçon, en complément de l'emplacement réservé 3, viendra compléter l'axe majeur de liaisons douces nord-sud. La liaison douce existante doit donc être allongée.
9	Liaison douce	1194m <sup>2</sup>	Commune	Il permettra d'améliorer la connexion du Clos-Joli au reste de la commune par l'intermédiaire de l'axe majeur des liaisons douces reliant le nord au sud de la commune.
10	Aménagement paysager	19177m <sup>2</sup>	Commune	Améliorer la qualité paysagère de l'entrée du pôle urbain et assurer sa pérennité en maîtrisant le foncier.
11	Extension du cimetière et aménagement d'une aire de loisirs	2141m <sup>2</sup>	Commune	Prévoir l'avenir et intégrer le vieillissement de population et compte tenu du taux d'occupation de l'actuel cimetière, il faut prévoir son extension. En parallèle, pour officialiser la présence d'équipements légers de tirs à l'arc, permettre la relocalisation des quelques terrains de boules, et mutualiser le parking du cimetière avec d'autres équipements.

## Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développements durables, le plan local d'urbanisme comporte des zones urbaines désignées par l'indice «U», des zones à urbaniser «1AU», une zone agricole désignée par l'indice «A» et une zone naturelle désignée par l'indice «N».

Le territoire communal est ainsi couvert par les zones et secteurs ci-dessous.

Les **zones urbaines** désignées par l'indice **U** réparties en :

- zone **Ua** qui correspond globalement aux parties historiques et traditionnelles du bourg ;
- zone **Uaa** qui correspond globalement au développement récents (depuis les années 50 environ) sous forme de secteurs plutôt pavillonnaires ;
- zone **Uah** qui correspond au hameau de Villiers-le-Bois ;
- zone **Ue** qui correspond aux secteurs destinés aux équipements collectifs ;
- zone **Ux** qui correspond aux zones d'activités actuelles (Jardin d'Entreprises, Bois-Paris et Fosse-Bouchard) et à quelques extensions d'entreprises existantes, notamment dans la zone du Bois-Paris ;
- son secteur **Uxir** concernant la partie dédiée à la future A154 ;
- la zone **Uxz** destinée au refuge **La Tanière** et son secteur **Uxzir** concernant la partie dédiée à la future A154.

Les **zones à urbaniser (1AU)** à court terme composée de :

- la zone **1AU** qui correspond aux zones à urbaniser à court terme qui comprend à la partie de la zone d'aménagement concerté dite «de la prairie des Deux-Mares» et à celle destinée à produire une quinzaine de logements dans le cadre du projet de gendarmerie ;
- la zone **1AUe** destinée à l'accueil de la gendarmerie et des quelques hébergements des gendarmes ;
- la zone **1AUx** destinée à une extension de la zone d'activité du Bois-Paris.

La **zone agricole** désignée par l'indice **A** composée de :

- la zone **A**, correspondant à la zone agricole ;
- son secteur **Aev** concernant les secteurs de la zone agricole au paysage sensible puisque situés en entrée de bourg et de pôle urbain ;
- son secteur **Air** concernant la future autoroute A154 ;
- son secteur **Aevir** concernant les secteurs de la zone agricole au paysage sensible situés dans le faisceau de la future autoroute A154 ;

La zone naturelle désignée par l'indice N composée :

- la zone naturelle stricte **N**
- son secteur **Nj** destiné aux fonds de jardin ;
- son secteur **Nir** concernant la future autoroute A154.

## Justifications des prescriptions figurant au zonage

### Les espaces boisés classés

Article L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme  
Reprenant en cela la protection des boisements de l'actuel PLU, l'ensemble des boisements de la commune ont été classés en espaces boisés classés. Une petite partie a été repérée au titre de l'article L15-19 du code de l'urbanisme puisque situés dans le tissu bâti, ceci permettant si nécessaire la suppression de quelques sujets.

Comme dans le PLU précédent, le long des voies publiques et cours d'eau cette protection est reculée d'environ 5m pour permettre l'entretien ou des aménagements de bords de voiries ou des berges.

### Bâtiments pouvant changer de destination

Rappel de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

*1.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...]*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

Seuls deux bâtiments ont été repérés à ce titre. En effet la plupart des sites agricoles sont localisés en zone urbaine et sont donc concernés par des règles de zones urbaines permettant le changements de destination.

A Villiers-le-Bois, à la sortie ouest du hameau existe un site agricole. Pour marquer clairement la limite de l'urbanisation qui a eu tendance à étirer le hameau vers l'ouest, la limite de la zone U s'arrête juste en limite de l'enveloppe urbaine. Ainsi ce corps de ferme se retrouve en A ce qui permet de préserver la vide qualitatif entre ce corps de ferme et l'entrée du hameau. Toutefois ce corps de ferme est situé à toute proximité de la zone urbaine du hameau, il est desservi par la voie d'accès au hameau, par le réseau d'eau potable et le réseau d'électricité. Dans le schéma directeur d'assainissement de Chartres Métropole de 2018, le corps de ferme est situé dans une zone d'assainissement collectif et desservi par le réseau de

collecte des eaux usées.

Enfin la valeur patrimoniale de ces bâtiments est notable et l'enjeu de leur préservation est grand puisqu'ils trônent à l'entrée du hameau.

L'ensemble de ces éléments a conduit à permettre le changement de destination de ces bâtiments pour leur permettre de trouver une nouvelle destination garante de leur pérennité.

Les deux bâtiments concernés sont entourés de blanc sur la photographie ci-dessous.














### Ensembles paysagers repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme













Rappel de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Figurent ci-après les éléments repérés à ce titre et les justifications.



Typologie et Localisation	Description et justification	Illustrations
Les boisements du Clos-Joli	Ce lotissement a été aménagé dans les années 80 en plein milieu d'un bois, le Bois-Paris. Le caractère boisé est donc essentiel, or il semblerait que par commodité, certains occupants suppriment les arbres de leur jardin induisant une standardisation de ce quartier atypique. C'est pourquoi les boisements des jardins ont été repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	 
Une propriété de caractère en entrée de bourg	Compte tenu de la qualité de cette ensemble et de sa localisation en entrée de bourg, son repérage au titre de l'article L151-19 du code d el'urbanisme permettra de préserver la qualité de cet ensemble et la qualité perçue de l'entrée du bourg.	  
Les murs traditionnels	Ils ont été repris du précédent PLU. Ils ont été repérés puisqu'ils permettent d'assurer la qualité et le caractère d'un des marqueurs les plus importants de l'espace public : le traitement de la limite entre espaces public et privé.	<p data-bbox="1312 544 1518 568">Quelques exemples</p>   
Le boisement situé dans la vallée de la Roguette entre les rues du Tertre et du Tronc	Classés au titre des espaces boisés classés dans le PLU précédemment en vigueur, ce classement a été transformé en repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour permettre l'éventuelle suppression de quelques sujets puisque cela pourrait libérer des vues confidentielles sur la cathédrale.	 
L'alignement de tilleuls de la rue Maurice-Lesourd	Dans l'objectif de préserver la qualité de la rue Maurice-Lesourd et son ambiance, en complément des orientations d'aménagement et de programmation, l'alignement de tilleuls est préservé puisqu'il participe à l'ambiance et à la qualité de l'espace public.	

Typologie et Localisation	Description et justification	Illustrations
Les monuments publics	<p>Bien évidemment l'éolienne, emblème de la commune, déjà classée au titre des monuments historiques.</p> <p>L'église Saint-Pierre et Saint-Paul.</p> <p>Le monument aux morts, dont le repérage n'implique pas son maintien sur site, il peut être envisagé un déplacement.</p>	 
Les bâtiments repères	<p>Des constructions du XIXe implantées à l'angle de rues très empruntées, l'ancienne école, bâtiment public typique du XIXe, une très belle demeure participant à la qualité de la place du Tertre, le château de la Boissière</p>	   
Les bâtiments pittoresques	<p>Certains bâtiments dont les caractéristiques n'ont pas été perturbées ou très peu, qui ponctuent l'espace public et rappellent les caractéristiques du bâti traditionnel.</p> <p>Une partie de ces éléments repérés sont illustrés par les photographies ci-contre.</p>	   
Des bâtiments agricoles traditionnels	<p>Un corps de ferme traditionnel et en très bel état marque l'entrée de Villiers-le-Bois. Le PLU lui permet de changer de destination, ainsi il faut en préserver les caractéristiques.</p>	 

## Ensembles paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Rappel de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.»

Ont été repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- la mare Picot et la mare de la rue des Bidiaux, en parallèle de l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC qui vise à préserver ces deux mares et à reconstituer une trame de milieux humides entre ces deux mares ;
- Une petite partie des boisements situés dans la vallée de la Roguennette a été repérée au titre de l'article L15-19 en remplacement d'une partie d'espace boisé classé qui existait dans l'actuel PLU. Cette évolution est justifiée puisque les boisements concernés sont dans le tissu bâti existant entre les rue du Tertre et du Tronc, ceci permettant, si nécessaire, la suppression de quelques sujets. Rappelons qu'une partie du focier appartient à la commune.



La mare de la rue des Bidiaux est maintenant en partie envahie par la végétation



La mare Picot, aménagée il y a quelques années, support de l'association de pêche et découverte de l'environnement. Un lieu de vie avec le challet des associations en arrière plan.



# Consommation d'espace induite

Dans le PADD, la commune affiche comme objectif d'ici 2035 de

« ne consommer pas plus que:

- 4 hectares pour le logement,
- et 12 hectares pour l'activité économique »

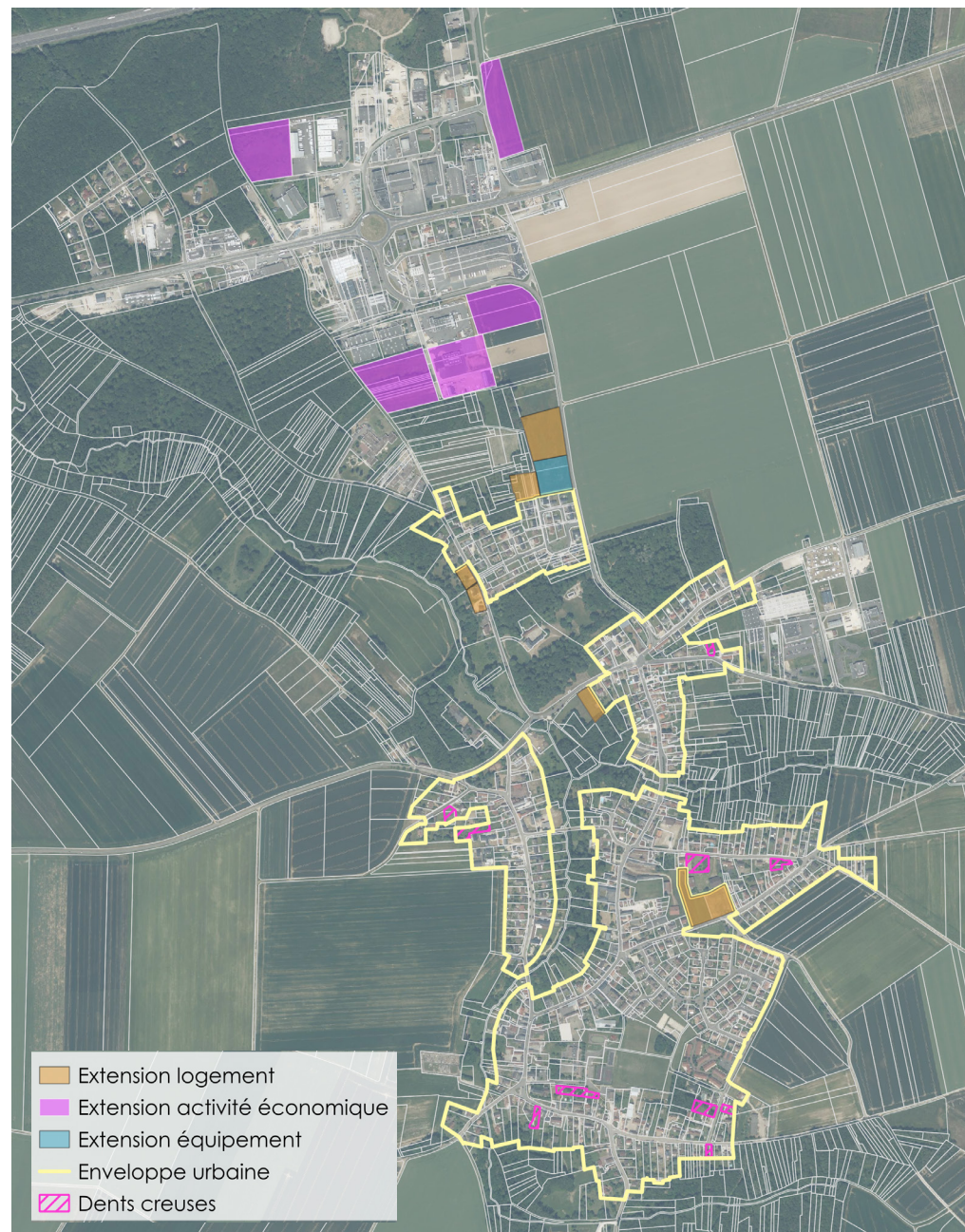
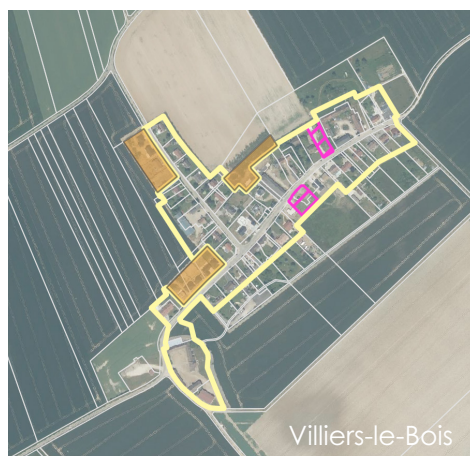
En prenant en compte les coups partis en extension depuis 2021 et les futures zones à urbaniser, la consommation d'espace prévue pour le logement est de 3,4 ha.

Quant aux zones économiques, la consommation d'espace prévue est de 7 ha.

L'extension prévue pour la gendarmerie représente 0,56 hectare.

Au total, le PLU pourrait induire une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 10,96 ha y compris les coups partis de 2021 à 2023.

Par rapport aux 17 ha consommés de 2011 à 2021, la commune devrait donc réduire sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 35 %, tendant ainsi vers les 50% qui seront prescrits à terme par la loi zéro artificialisation nette. Cette réduction de la consommation d'espace est également compatible avec le schéma de cohérence territoriale qui prescrit une réduction de 40%.





# Justifications des dispositions du règlement

## Dispositions générales

Sont pris en compte les **éléments de patrimoine identifiés** (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) qui nécessitent une protection (instauration d'un permis de démolir, ou d'une autorisation en cas de modification). Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence où l'on est passé d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, point de vue concrétisé par la loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, sachant que les paysages sont une des richesses de Nogent-le-Phaye : le diagnostic a montré les points forts de ce paysage méritant considération et protection. Il s'agit aussi de traduire les orientations et objectifs du PADD suivants :

- *Mettre à disposition la qualité de vie*
- *Protéger et créer des îlots de fraîcheur*

Il en va de même concernant l'article 9 traitant des **zones humides**.

Plus spécifiquement concernant le **monument aux morts** repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce repérage n'empêche pas le déplacement du monument. En effet, il est probable qu'il reste à sa place mais dans le cadre du groupe citoyen, un scénario a été discuté pour déplacer ce monument place du Tertre. Rien n'est arrêté, c'est pourquoi cette option ne doit pas être empêchée.

Des rappels sont faits pour s'assurer que les pétitionnaires intégreront bien les contraintes liées aux **inondations**, aux **remontées de nappes** et aux **aléas retrait/gonflement des argiles** et aux **nuisances sonores**. Sont rappelés les prescriptions liés ou les liens vers les données à consulter.

Des dispositions qui diffèrent des règles communes peuvent être admises pour les **équipements d'intérêt collectif** et services publics et les équipements techniques, afin de leur permettre de se démarquer du reste du bâti et ainsi asseoir leur rôle. En effet, par nature, ces constructions ne peuvent être assimilées à des constructions « ordinaires », et leur caractère spécifique –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– pourra être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement

scolaire ou sportif, cette souplesse traduit notamment l'objectif suivant du PADD : *proposer une offre d'équipements complémentaires à ceux du pôle urbain*.

Des règles sont imposées pour le **traitement environnemental et paysager**, **l'isolation thermique** par l'extérieur et **la desserte par les réseaux**, ces prescriptions traduisant l'objectif du PADD suivant : *limiter l'impact du bâtiment*

Les conditions et précisions émises pour la réalisation de **stationnements** sont édictées de façon à éviter que les véhicules ne stationnent en dehors des parcelles afin de préserver la sécurité publique mais aussi pour faciliter la circulation des engins agricoles sur tout le territoire communal, concourant ainsi à répondre aux objectifs du PADD suivants :

- *Faciliter l'adaptation de l'activité agricole*
- *Capter les flux traversant*
- *Faciliter l'accès au cœur de village depuis les hameaux de Villiers-aux-Bois, du Bois-Paris, La Sablière, La Boissière...*
- *Assurer la qualité des aménagements*
- *Tenir compte des circulations agricoles dans les aménagements*

En cas d'opération d'une certaine importance, il est demandé pour les mêmes raisons de prévoir des emplacements de stationnement pour les véhicules des visiteurs, cela facilitant de plus la vie collective et évitant les conflits d'usage.

Enfin les dispositions générales rappellent les prescriptions encadrant les espaces boisés classés.

Les dispositions générales précisent également le nécessaire respect des prescriptions de la **directive de protection et de mise en valeur des paysages**, **préservation des vues sur la cathédrale de Chartres**, répondant ainsi à l'objectif du PADD suivant : *Participer à la protection et la mise en valeur des vues remarquables sur la cathédrale*

# Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

## Articles 1 et 2 - Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

En **Ua, Uaa, Uah** et **1AU**, ces articles permettent certaines activités compatibles avec l'habitat. Les conditions énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité économique, le sont de façon à ce que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela pour préserver la tranquillité des secteurs habités.

Ces dispositions et conditions traduisent les objectifs du PADD suivants :

- Favoriser le développement endogène maîtrisé
- Développer un environnement propice à l'accueil de commerces et services de proximité au cœur du village
- Régénérer la vitalité du cœur de village
- Augmenter la multifonctionnalité de la commune (emploi, services, équipements...)

En **Ue**, seules sont autorisées les constructions dont la destination est compatible avec les équipements collectifs puisque le foncier concerné est maîtrisé par la commune ou en passe de l'être grâce à des emplacements réservés.

Ces dispositions et conditions découlent en droite ligne de l'orientation générale du PADD : proposer une offre d'équipements complémentaires à ceux du pôle urbain.

En **Ux** et **1AUx**, ces articles limitent les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la présence d'une activité économique et son évolution comme le logement, l'hébergement, l'hébergement touristique... L'interdiction du logement empêchera la présence d'un tiers obérant forcément un jour ou l'autre l'activité économique et laissant se transformer la zone petit à petit en lotissement. La commune a déjà reçu des demandes de cette nature.

Ces dispositions et conditions traduisent les objectifs du PADD suivants :

- Favoriser le développement endogène maîtrisé
- Participer au développement économique local
- Augmenter la multifonctionnalité de la commune (emploi, services, équipements...)
- Rapprocher les habitants des équipements, services et emplois

En **Uxz**, ces articles limitent les seules occupations et utilisations du sol très spécifiques destinées au zoo-refuge de La Tanière.

Ces dispositions et conditions traduisent les objectifs du PADD suivants :

- Intégrer le zoo-refuge
- Favoriser le développement endogène maîtrisé
- Participer au développement économique local
- Augmenter la multifonctionnalité de la commune (emploi, services, équipements...)
- Rapprocher les habitants des équipements, services et emplois

En **1AUe**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires au projet de gendarmerie et aux hébergements des gendarmes. Ces dispositions et conditions découlent en droite ligne de l'objectif du PADD suivant : Accueillir la gendarmerie

En **A**, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi et soumises à condition de façon à préserver l'activité agricole et assurer sa diversification comme l'exige le code de l'urbanisme et le souhaitent les élus.

Certaines constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous les réserves imposées par la loi.

Ces dispositions et conditions découlent en droite ligne de l'orientation générale du PADD :

- Faciliter l'adaptation de l'activité agricole ;
- Permettre à l'agriculture de s'adapter

En **N** ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. D'autre part, certains secteurs de la zone naturelle pourraient être propices à l'installation de petites exploitations agricoles.

Ainsi sont également autorisées sous conditions, les exploitations agricoles et les exploitations forestières, si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

Ces dispositions permettent de traduire les objectifs suivants du PADD :

- Préserver et valoriser la qualité du paysage et du patrimoine
- Préserver un environnement exceptionnel
- Permettre à l'agriculture de s'adapter

En **Nj**, les seules constructions, usages des sols et natures d'activités autorisées permettent de pérenniser les ambiances de jardins pour leur rôle patrimonial, paysager et écologique.

Dans les **secteurs indicés ...ir**, les autorisations d'occupation des sols sont destinées

- aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine-de-Nonancourt (RN154) ;
- aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
- à tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.

Ces dispositions permettent de traduire l'objectif suivant du PADD : *Intégrer l'aménagement de l'autoroute A154.*

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Volumétrie et implantation des constructions

En **Ua, Uaa, Uah, Ux, 1AU, 1AUx**, le règlement impose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot bâti ou à bâtir devra respecter les dispositions de l'article «*volumétrie et implantation des constructions*». Cette disposition permet de s'assurer de la qualité des formes urbaines sur l'ensemble des lots et pas uniquement sur les limites extérieurs de l'opération.

### Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

En zone **Ua**, il est apparu utile d'imposer l'implantation à l'alignement cela pour respecter les formes urbaines existantes ; néanmoins afin de permettre une évolution du bâti existant en souplesse, l'implantation en recul sera autorisée si un front urbain existe ou est constitué par des murs de clôture, toutes ces exigences sont tout bonnement la traduction des objectifs du PADD suivants :

- *Valoriser le fort potentiel de logements dans le bourg*
- *Continuer à qualifier les fronts bâtis*
- *Préserver les cœurs d'îlots, les poumons verts...*
- *Préserver les fonds de jardins et cœurs d'îlots pouvant constituer des îlots de fraîcheur*
- *Créer de nouvelles zones d'espaces verts aménagées à proximité des zones d'habitation et encourager la création des zones ombragées*

*avec des îlots de fraîcheur*

- *Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments*
- *Définir des implantations générant peu de consommation d'espace sans compromettre l'intimité*
- *Favoriser la construction dans les dents creuses*

En **Uaa**, cet article ne permet que l'implantation en recul ce qui permet de respecter l'ordonnancement originel des quartiers résidentiels concernés.

En **Uah**, cet article impose soit l'implantation à l'alignement soit en recul d'une distance permettant d'assurer le stationnement des véhicules. Cela permettra de tenir compte de la diversité des formes urbaines dans ce secteur de hameau. En cas d'implantation en recul, la distance imposée permet d'assurer le stationnement des véhicules sur espaces privatifs et ainsi de ne pas induire un encombrement de l'espace public par les véhicules en stationnement. Ces prescriptions traduisent les objectifs suivants du PADD :

- *Continuer à qualifier les fronts bâtis*
- *Préserver les cœurs d'îlots, les poumons verts...*
- *Préserver les fonds de jardins et cœurs d'îlots pouvant constituer des îlots de fraîcheur*
- *Définir des implantations générant peu de consommation d'espace sans compromettre l'intimité*
- *Favoriser la construction dans les dents creuses*

En **1AU**, pour les lots libres, cet article impose soit l'implantation à l'alignement soit en recul d'une distance minimum et maximum permettant d'assurer le stationnement des véhicules et de constituer des fronts bâtis cohérent. En cas d'implantation en recul, la distance imposée permet d'assurer le stationnement des véhicules sur espaces privatifs et ainsi de ne pas induire un encombrement de l'espace public par les véhicules en stationnement. Ces prescriptions traduisent les objectifs suivants du PADD :

- *Continuer à qualifier les fronts bâtis*
- *Préserver les cœurs d'îlots, les poumons verts...*
- *Préserver les fonds de jardins et cœurs d'îlots pouvant constituer des îlots de fraîcheur*
- *Définir des implantations générant peu de consommation d'espace sans compromettre l'intimité*

En **Ua, Uaa, Uah**, un recul maximum est imposé pour préserver les fonds de jardin favorables à la biodiversité, à la maîtrise des surchauffes estivales, à l'identité paysagère. Cette prescription traduit les objectifs du PADD

suivants :

- *Préserver les cœurs d'îlots, les poumons verts...*
- *Préserver les fonds de jardins et cœurs d'îlots pouvant constituer des îlots de fraîcheur*
- *Créer de nouvelles zones d'espaces verts aménagées à proximité des zones d'habitation et encourager la création des zones ombragées avec des îlots de fraîcheur*
- *Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments*

En **Ux et 1AUx**, seul un recul est imposé par rapport aux routes départementales pour permettre aux zones d'activités, notamment celle du Bois-Paris, de tendre vers les standards actuels faisant la part belle à l'intégration paysagère, ce qui nécessite de l'espace entre l'alignement et les constructions. Cette prescription traduit les objectifs du PADD suivants :

- *Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village*
- *Continuer à qualifier les fronts bâtis*
- *Définir une identité d'aménagement*
- *Favoriser la nature dans les secteurs habités actuels et futurs*

En zone **A et N**, des reculs sont imposés par rapport aux voies, notamment départementales, pour préserver leur potentiel d'élargissement et assurer l'intégration paysagère des projets. Cela répond aux objectifs de PADD suivants :

- *Participer à la protection et la mise en valeur des vues remarquables sur la cathédrale*
- *Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village*

Des souplesses sont accordées à l'évolution du bâti existant pour ne pas induire de décalage entre constructions originelles et leurs extensions et annexes.

## Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone **Ua, Uaa, Uah**, cet article impose d'édifier la construction en retrait lorsqu'elle induit des vues sur les fonds voisins, cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, et par le fait qu'elle réduit l'ombre portée sur les fonds voisins optimisant les apports solaires directs, dispositions traduisant l'objectif du PADD suivant :

- *Assurer la qualité des aménagements*
- *Définir des implantations générant peu de consommation d'espace sans compromettre l'intimité*

En zone **Uaa, Uah**, cet article permet l'implantation en limite séparative ou en retrait d'une distance minimale. Ces prescriptions ont pour objectif de respecter les formes urbaines existantes tout en permettant de faire évoluer le bâti existant. En effet, les quartiers pavillonnaires concernés ont, pour la plupart, été aménagés dans les années 70 à 90. Ils devraient connaître une vague de renouvellement de population qui peut induire des évolutions du bâti.

Le hameau de Villiers-le-Bois est caractérisé par une diversité de formes urbaines compte tenu du mélange entre bâti traditionnel et bâti pavillonnaire.

Cela facilite le renouvellement de population souhaitée par les élus.

Ces dispositions traduisent les objectifs du PADD suivants :

- *Définir des implantations générant peu de consommation d'espace sans compromettre l'intimité*
- *Favoriser le renouvellement de population naturel dans le logement existant*

En zone **1AU** pour les lots libres, cet article impose l'implantation sur une au moins des limites séparatives. Cette prescriptions ont pour objectif de permettre d'implanter le bâti de manière traditionnelle (c'est-à-dire en limite séparative), de limiter la consommation d'espace, de développer une ambiance de nature souhaitée par le groupe citoyen et validée par les élus.

Ces dispositions traduisent les objectifs du PADD suivants :

- *Valoriser le fort potentiel de logements dans le bourg*
- *Continuer à qualifier les fronts bâtis*
- *Définir une identité d'aménagement*
- *Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments*
- *Modérer les extensions du tissu bâti*

Dans l'ensemble des zones, de la souplesse est accordée pour l'évolution du bâti existant et ainsi éviter de bloquer arbitrairement des évolutions ne remettant absolument pas en cause les formes urbaines.



## Implantation des constructions sur une même parcelle

En zone **Ua, Uaa**, cet article impose d'édifier les constructions en retrait les unes par rapport aux autres lorsqu'elles induisent des vues les unes envers les autres, cette contrainte étant justifiée par la préservation de l'intimité et de la qualité de vie, et par le fait qu'elle réduit l'ombre portée optimisant les apports solaires directs, dispositions traduisant l'objectif du PADD suivant :

- Assurer la qualité des aménagements
- Définir des implantations générant peu de consommation d'espace sans compromettre l'intimité

## Emprise au sol

En zone **Uaa, Uah, Ux, 1AU, 1AUx**, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés et végétalisés en permettant une légère évolution du tissu bâti existant, maintenant un aspect arboré.

Un bonus de constructibilité est accordé pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale. Ces prescriptions traduisent les orientations et objectifs du PADD suivants :

- Définir des implantations générant peu de consommation d'espace sans compromettre l'intimité
- Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments

Cette limitation de l'emprise découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et végétal de la commune en particulier les parties bâties, d'y préserver la biodiversité et d'y limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), et pour participer à réduire à la source les eaux de ruissellement. Il s'agit aussi d'assurer dans ces zones à la fois des transitions paysagères entre parties urbanisées et campagnardes, entre le bourg et les parties naturelles, de préserver des cœurs d'îlot, de maintenir des espaces où subsistent de vieux arbres et de vieux vergers, lieux particulièrement propices à l'accueil de la « nature en ville ». L'ensemble de ces dispositions s'inspirent des volontés du groupe citoyen, validées par les élus.

Ainsi les orientations du PADD suivantes sont intégrées au règlement :

- Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village
- Définir une identité d'aménagement
- Développer la nature en ville
- Préserver les fonds de jardins et cœurs d'îlots pouvant constituer des îlots de fraîcheur
- Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale un bonus d'emprise au sol est accordé pour inciter les porteurs de projet à participer aux nécessaires efforts en matière d'adaptation aux changements climatiques et atténuation de ses effets. Cette disposition traduit l'objectif du PADD suivant : *Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments*

## Performances énergétiques des constructions

En zone **1AU pour les constructions à usage de logements collectifs et en 1AUx**, les bâtiments devront faire preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale. Cette prescription traduit l'objectif du PADD suivant : *Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments*

## Proportions des constructions

En **Aev**, des prescriptions s'imposent pour assurer des proportions équilibrées des bâtiments. Cela permettra de les intégrer simplement dans la paysage aux lignes tendues.

Elles répondent à l'objectif du PADD suivant : *Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village*

## Hauteur des constructions

L'objectif de cet article est d'insérer les nouvelles constructions dans les gabarits actuels pour respecter le caractère des lieux et tenir compte des contributions du groupe citoyen. L'expression de la règle en hauteur absolue permet de respecter l'allure des constructions traditionnelles et prend en compte la présence d'un patrimoine ancien, pour éviter tout hiatus et toute discordance dans un secteur qui s'y prête peu (volonté de la commune de préserver l'aspect rural et appartenance à un paysage identitaire qu'il est prévu de préserver).

En **Ua**, les prescriptions permettent de limiter le gabarit des constructions à rez de chaussée + un étage et des combles, ce qui correspond aux constructions les plus hautes du cœur de bourg.

En **Uaa, Uah**, la hauteur est limitée pour respecter les hauteurs très homogènes des constructions en secteurs pavillonnaire et de hameau et ainsi ne pas générer de vis-à-vis en direction des jardins et habitations voisines. Dans toutes les zones, la hauteur des toitures terrasses est limitée à la hauteur d'un rez-de-chaussée pour permettre ce mode de construction de plus en plus répandu en laissant toutefois dominer les toitures à pentes.

Ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD suivants :

- Continuer à qualifier les fronts bâtis

- Valoriser au mieux les importantes surfaces disponibles en cœur de village
- Définir des implantations générant peu de consommation d'espace sans compromettre l'intimité

En **Ue**, la prescription permet de maintenir la hauteur des constructions à un niveau équivalent aux habitations voisines. D'autres part dans ces zones, les projets seront communaux et dans la plupart des cas feront l'objet d'un projet architectural. Cette prescription traduit ainsi l'objectif du PADD suivant : *Assurer la qualité des aménagements*

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale un bonus de hauteur de construction est permis pour inciter la collectivité à montrer l'exemple. Cette disposition traduit l'objectif du PADD suivant : *Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments*

En **Ux et 1AUx**, la hauteur maximale des constructions permettra l'intégration paysagère des bâtiments en tenant compte des exigences de ce type de bâtiment, sachant que la zone Ux intègre le Jardin d'Entreprises dont certains bâtiments atteignent déjà la hauteur prescrite. Ainsi, en Ux, les règles sont modulées en fonction du type de bâtiment.

Elle traduit ainsi les objectifs du PADD suivants :

- Assurer la qualité des aménagements
- Favoriser le développement endogène maîtrisé
- Mieux valoriser la zone de la Fosse-Bouchard
- Participer à la protection et la mise en valeur des vues remarquables sur la cathédrale

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale un bonus de hauteur est accordé pour inciter les porteurs de projet à participer aux nécessaires efforts en matière d'adaptation aux changements climatiques et atténuation de ses effets. Cette disposition traduit l'objectif du PADD suivant : *Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments*

En **Uxz**, la hauteur maximale des constructions permettra l'intégration paysagère des bâtiments en tenant compte des exigences très particulières des bâtiments abritant des animaux comme des éléphants ou des girafes. Cet article fait également varier la hauteur des bâtiments en fonction du recul par rapport à la RD24 pour assurer la possibilité d'aménager le paysage perceptible depuis cet axe.

Ainsi ces dispositions traduisent les objectifs du PADD suivants :

- Assurer la qualité des aménagements
- Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des en-

*trées de village*

- Participer à la protection et la mise en valeur des vues remarquables sur la cathédrale
- Intégrer le zoo-refuge

En **1AU**, la hauteur maximale des constructions varie en fonction du secteur. Dans le secteur de la zone d'aménagement concerté, la hauteur maximale permet de monter à un rez-de-chaussée, un étage et des combles ou attiques, puisque dans ce secteur, au travers de la ZAC la collectivité aura autorité pour imposer ses choix. Dans la zone 1AU au nord de la gendarmerie, les règles sont identiques à celles de la zone Uaa et permettent de ne pas générer de vis-à-vis en direction des jardins et habitations voisines.

Dans toutes les zones, la hauteur des toitures terrasses est limitée à la hauteur d'un rez-de-chaussée pour permettre ce mode de construction de plus en plus répandu en laissant toutefois dominer les toitures à pentes.

Ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD suivants :

- Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village
- Valoriser le fort potentiel de logements dans le bourg
- Définir une identité d'aménagement
- Préserver la majeure partie de la plaine de sports comme poumon vert en y renforçant le rôle d'îlot de fraîcheur
- Créer de nouvelles zones d'espaces verts aménagées à proximité des zones d'habitation et encourager la création des zones ombragées avec des îlots de fraîcheur
- Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments

En **1AUe**, la prescription permet de maintenir la hauteur des constructions pour assurer leur intégration paysagère dans le cordon boisé qui sera planté à l'Est. Cette prescription traduit ainsi l'objectif du PADD suivant : *Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village*

Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale un bonus de hauteur de construction est permis pour inciter la collectivité à montrer l'exemple. Cette disposition traduit l'objectif du PADD suivant : *Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments.*

En zone **A et N**, l'objectif est que les nouvelles constructions s'insèrent dans le paysage aux lignes tendues tout en tenant compte des caractéristiques du matériel agricole utilisé. En Secteur **Aev**, la hauteur est plus limitée. Ainsi la règle traduit les objectifs du PADD suivants :

- *Participer à la protection et la mise en valeur des vues remarquables sur la cathédrale*
- *Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village*

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Préambule : «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in Fiche conseil sur le volet paysager publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées traduisent cette volonté de maîtrise de la qualité des paysages, d'harmonie des volumes bâtis et de l'espace naturel. Il s'agit aussi d'une façon générale d'intégrer au plan local d'urbanisme la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence qui est passée d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages y compris ordinaires, ces derniers faisant la richesse de la commune et méritant considération et protection.

Dans toutes les zones, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un site paysager, de l'appartenance à un *genius loci*, de la présence de protections réglementaires. Ces prescriptions générales traduisent aussi les orientations et objectifs du PADD suivants :

- *Préserver et valoriser la qualité du paysage et du patrimoine*
- *Continuer à qualifier les fronts bâtis*
- *Définir une identité d'aménagement*

En **1AU**, cette volonté de tendre vers des aménagements et ambiances de qualité est renforcée par les prescriptions, préconisations et exemples d'ambiance et de traitement des espaces publics figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

En **Ua, Uaa, Uah, en 1AU pour les lots libres, en Nj**, cet article réglemente

les pentes et les matériaux des couvertures, impose des règles pour les clôtures et les ouvertures en clôture, les façades, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, impose de suivre les recommandations d'un guide dont les préconisations sont particulièrement bien adaptées au bâti rural... La préservation des caractéristiques du bâti existant est également exigée en cas de réhabilitation. Toutes ces exigences sont motivées par la volonté communale de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non, de préserver les points de vue lointains.

Des souplesses sont bien évidemment accordées à l'évolution du bâti existant ne respectant pas certaines règles et pour les constructions annexes.

En **1AU**, cet article réglemente les clôtures des lots libres pour participer au maximum à l'ambiance végétale souhaitée par le groupe citoyen et confirmée par les élus.

En **Ua, Uaa**, pour les **façades** donnant sur l'espace public et comportant déjà des encadrements en briques, les nouvelles ouvertures devront reprendre ces mêmes caractéristiques, puisque cette caractéristique est un des marqueurs de l'identité bâtie locale.

En **Ua, Uaa, Uah et 1AU**, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles. Cela pour ne pas nuire à la qualité des ouvertures en façade, marqueurs entre autres de l'identité du bâti. En **1AU**, toutes les constructions seront neuves, il est ainsi aisé de prévoir dès la conception l'intégration des coffres de volets roulants dans les maçonneries.

Ces prescriptions répondent aux objectifs du PADD suivants :

- *Préserver et valoriser la qualité du paysage et du patrimoine*
- *Continuer à qualifier les fronts bâtis*
- *Définir une identité d'aménagement*

En **Ux et Uxz**, cet article s'adapte au caractère de ces zones spécifiques en adaptant les règles, des spécificités du bâti à destination économique pour lequel une réflexion est demandée afin d'en assurer l'intégration paysagère dans le paysage. L'ensemble de ces dispositions traduisent les objectifs du PADD suivants :

- *Assurer la qualité des aménagements*
- *Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village*
- *Favoriser le développement endogène maîtrisé*
- *Mieux valoriser la zone de la Fosse-Bouchard*

En **A et N**, cet article réglemente la couleur des constructions agricoles en faisant référence à la directive de protection et de mise en valeur des

paysages, préservation des vues sur la cathédrale de Chartres. Pour les constructions à destination d'habitation les pentes et les matériaux des couvertures, impose des règles pour les façades... La préservation des caractéristiques du bâti existant est également exigée en cas de réhabilitation. Cela traduit les objectifs du PADD suivants :

- *Participer à la protection et la mise en valeur des vues remarquables sur la cathédrale*
- *Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village*

Dans toutes les zones, il est rappelé que les clôtures **ne doivent par faire obstacle à la faune**, répondant en cela aux objectifs du PADD suivants :

- *Favoriser la nature dans les secteurs habités actuels et futurs*
- *Préserver les cœurs d'îlots, les poumons verts...*

Dans toutes les zones, il est rappelé que les clôtures marquant la limite avec les zones A et N **ne doivent par faire obstacle à la faune**, et être végétalisées pour ne pas induire de cicatrices dans le paysage, répondant en cela aux objectifs suivants du PADD :

- *Favoriser la nature dans les secteurs habités actuels et futurs*
- *Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village*

En **Ua**, les prescriptions sont plus strictes pour les toitures et les clôtures notamment, puisque ces parties des bâtiments sont les plus prégnantes vues de l'espace public.

Ces prescriptions répondent aux objectifs du PADD suivants :

- *Préserver et valoriser la qualité du paysage et du patrimoine*
- *Continuer à qualifier les fronts bâtis*
- *Définir une identité d'aménagement*

En **1AU pour les constructions à destination de logements collectifs et en 1AUx**, les constructions devront faire preuve d'exemplarité énergétique et/ou d'exemplarité environnementale ou être considérées comme à énergie positive. En effet, s'agissant de logements collectifs neufs ces dispositions sont réalisables. Elles répondent à l'objectif du PADD suivant : *Limiter l'impact du bâtiment*

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En **Ux, Uxz, 1AU, 1AUe**, c'est pour les raisons de prise en compte de la qualité des paysages et de l'environnement qu'une réflexion générale d'insertion paysagère est imposée, mettant en œuvre une notion de projet de

paysage et non d'un banal plan de plantation, de façon à assurer une réelle prise en compte de toutes les composantes paysagères d'un lieu, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, de mouvements de terrain existants et à réaliser, d'implantation, d'organisation de plan masse, de distribution des volumes, de colorimétrie d'un bâtiment, d'intégration des surfaces minérales... ces exigences traduisant les orientations et objectifs suivants du PADD :

- *Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village*
- *Assurer la qualité des aménagements*

En **Ux, Uxz, 1AU**, le maintien d'une superficie non imperméabilisée est exigé de façon à ne pas aggraver les phénomènes de ruissellement. Cette prescription traduit les objectifs du PADD suivants :

- *Favoriser la nature dans les secteurs habités actuels et futurs*
- *Préserver les cœurs d'îlots, les poumons verts...*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols*

## Stationnement

En zones **Uaa, Uah et 1AU**, un nombre de places de stationnement est exigé pour les constructions à destination de logement. Elles restent souples puisqu'en parallèle, Ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD suivants :

- *Favoriser des accès confortables vers le centre bourg*
- *Continuer à qualifier les fronts bâtis*
- *Donner plus de place aux mobilités douces*

En **Ux et 1AUx**, un nombre de places de stationnement, différent selon la destination des constructions, est exigé. Cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration des voies.

Ces dispositions répondent aux objectifs du PADD suivants :

- *Assurer la bonne intégration des franges urbaines et la qualité des entrées de village*
- *Assurer la qualité des aménagements*



## SIXIÈME PARTIE

Compatibilité et prise en compte  
des documents de rang supérieur

L'ensemble des justifications attestant de la compatibilité et la prise en compte des documents de rang supérieur figure dans la pièce 1b - *Evaluation environnementale*

SEPTIEME PARTIE  
Evaluation environnementale

L'ensemble de l'évaluation environnementale figure dans la pièce 1b -  
*Evaluation environnementale*



# HUITIEME PARTIE

## Indicateurs de suivi

L'ensemble des indicateurs de suivi figure dans la pièce 1b - *Evaluation environnementale*

