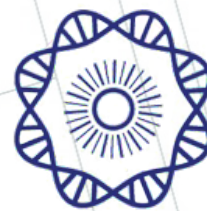


PLU



DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR,
COMMUNE DE

Nogent-le-Phaye

Plan local d'urbanisme et
zone d'aménagement concerté

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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 déli-
bération 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 : **2**



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



Rappels

Le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du Plu (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

La structure du projet

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

Renforcer le rôle
de pôle de proximité



Pôle urbain de Chartres

Nogent-le-Phaye

3 km

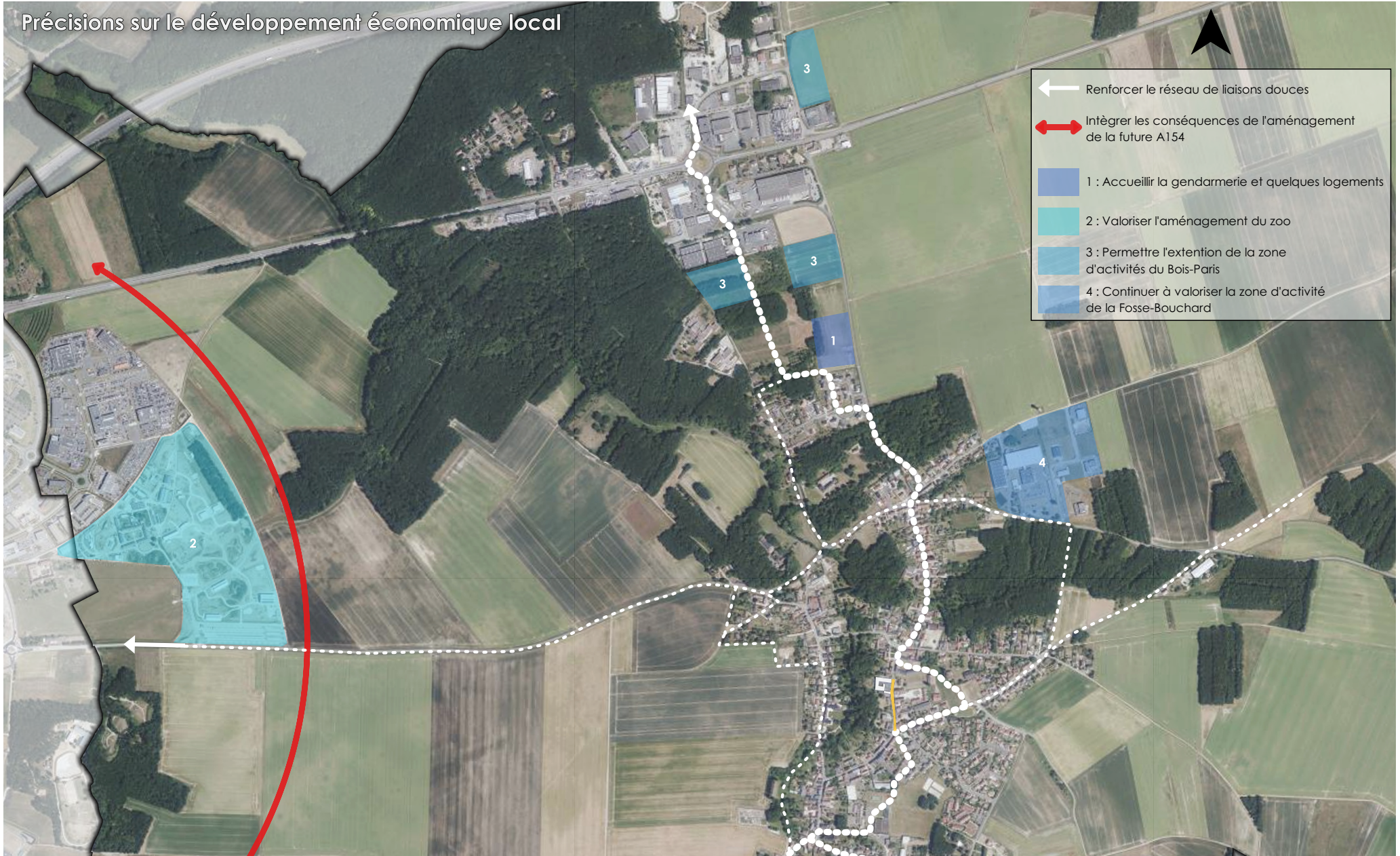
Gasville

Houville-la-Branche

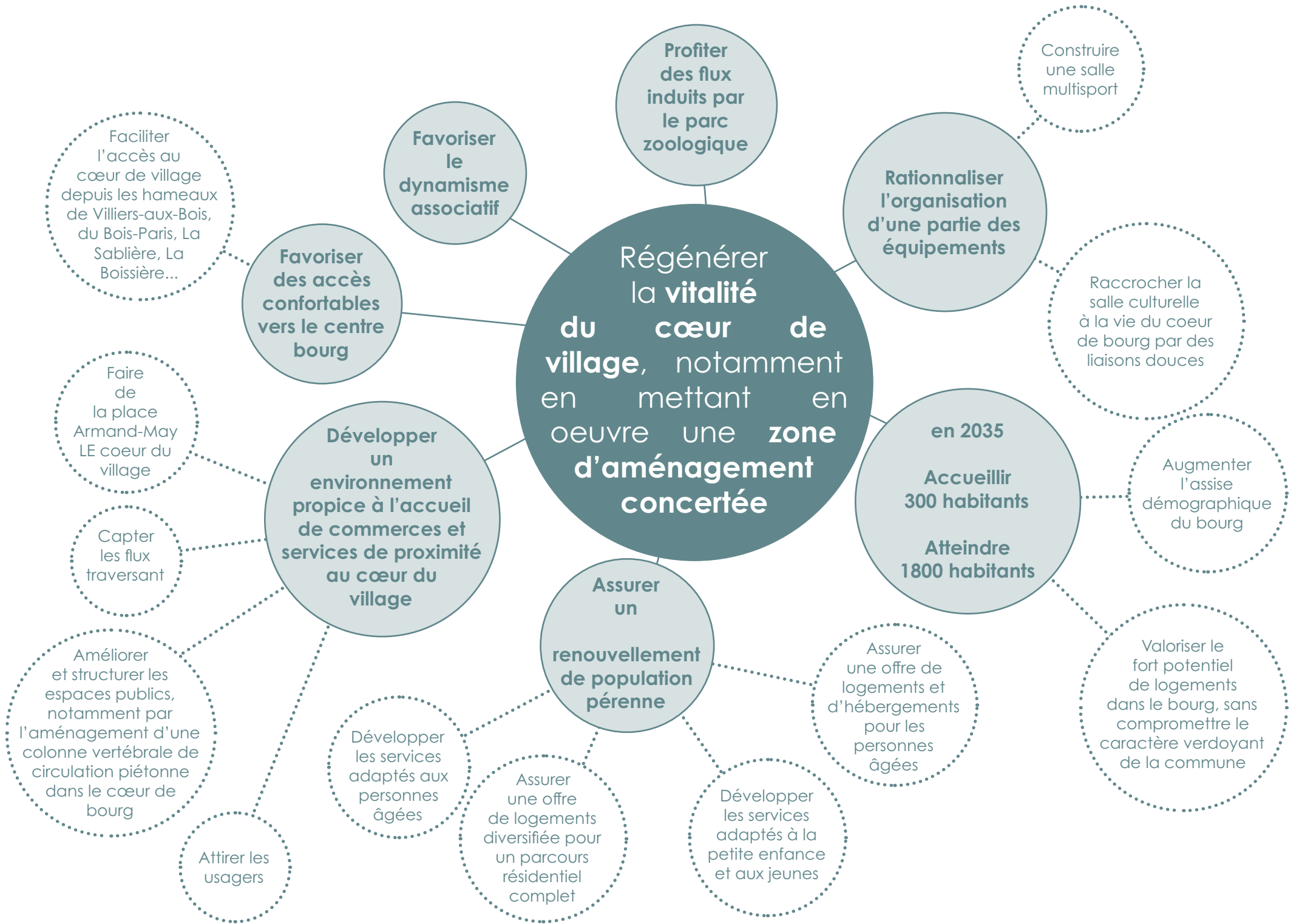
Sours



Précisions sur le développement économique local



Régénérer la vitalité
du centre bourg



Régénérer la vitalité du cœur de village, notamment en mettant en oeuvre une zone d'aménagement concertée

Profiter des flux induits par le parc zoologique

Construire une salle multisport

Rationaliser l'organisation d'une partie des équipements

Raccrocher la salle culturelle à la vie du cœur de bourg par des liaisons douces

Assurer un renouvellement de population pérenne

Assurer une offre de logements et d'hébergements pour les personnes âgées

Développer les services adaptés à la petite enfance et aux jeunes

Développer un environnement propice à l'accueil de commerces et services de proximité au cœur du village

Faire de la place Armand-May LE cœur du village

Capter les flux traversant

Améliorer et structurer les espaces publics, notamment par l'aménagement d'une colonne vertébrale de circulation piétonne dans le cœur de bourg

Attirer les usagers

Favoriser le dynamisme associatif

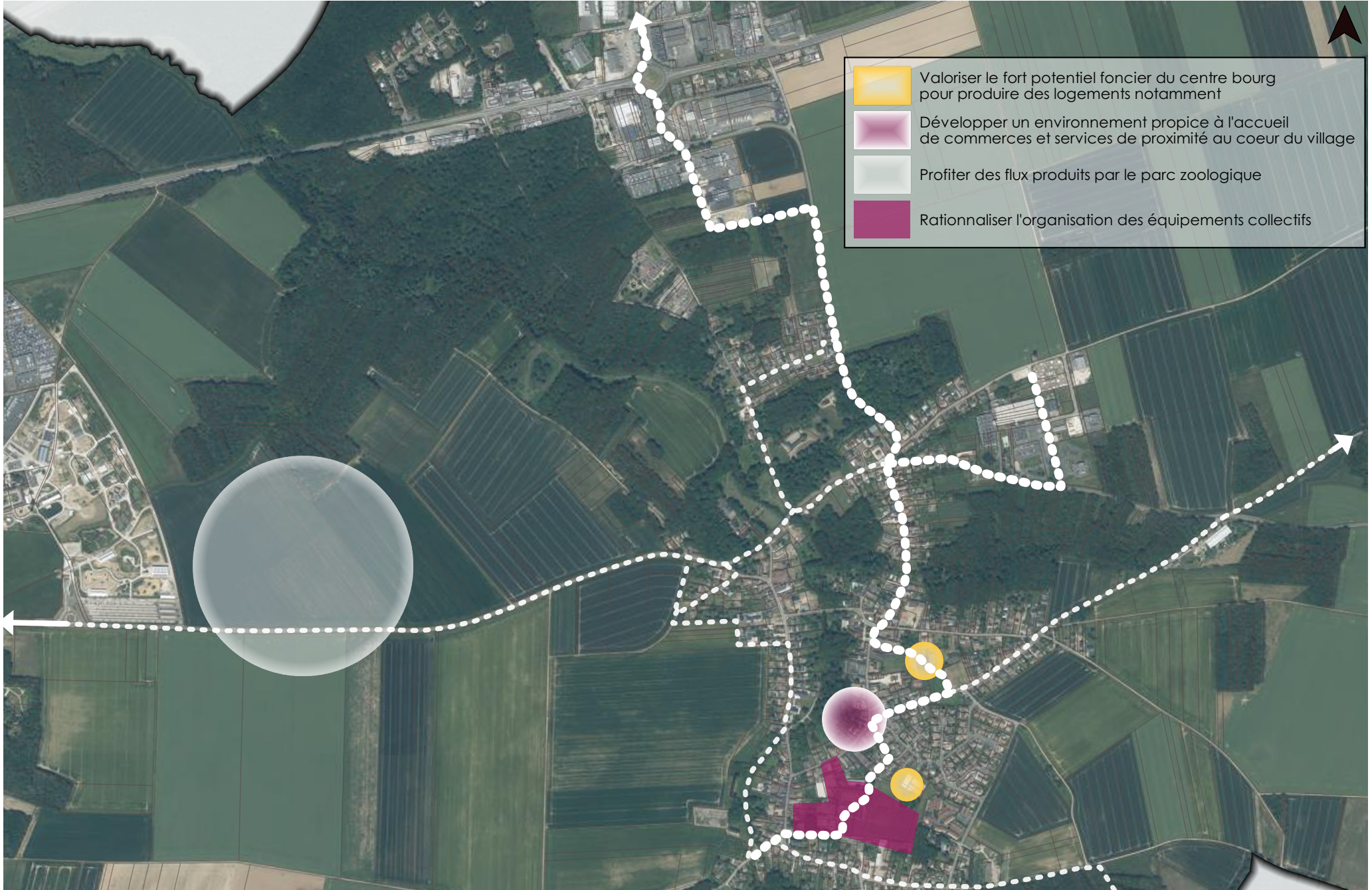
Augmenter l'assise démographique du bourg

Favoriser des accès confortables vers le centre bourg

Faciliter l'accès au cœur de village depuis les hameaux de Villiers-aux-Bois, du Bois-Paris, La Sablière, La Boissière...

en 2035
Accueillir 300 habitants
Atteindre 1800 habitants

Valoriser le fort potentiel de logements dans le bourg, sans compromettre le caractère verdoyant de la commune



-  Valoriser le fort potentiel foncier du centre bourg pour produire des logements notamment
-  Développer un environnement propice à l'accueil de commerces et services de proximité au coeur du village
-  Profiter des flux produits par le parc zoologique
-  Rationaliser l'organisation des équipements collectifs

Zoom sur la colonne vertébrale Nord-Sud

Ses fonctions seront multiples :

- connecter la zone d'activité du Bois Paris au bourg
- favoriser les déplacements doux dans le bourg
- structurer l'aménagement du cœur de bourg
- relier les espaces collectifs
- renforcer la présence des zones végétales voire naturelle dans le bourg




Zoom sur l'objectif de croissance démographique

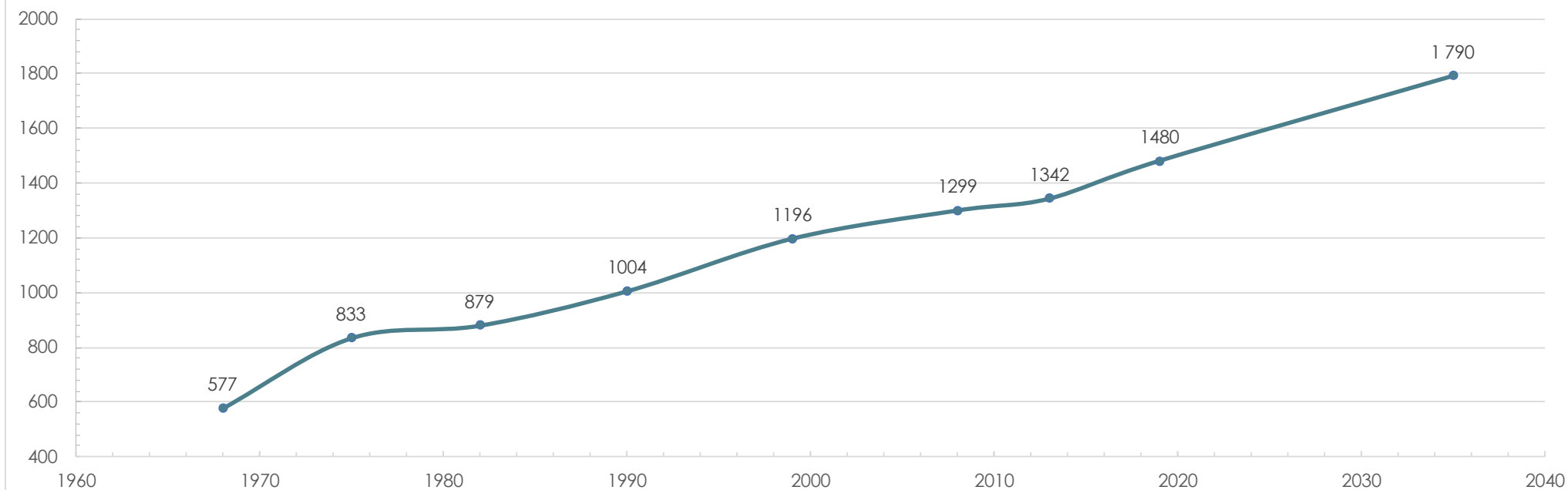
% 1,2%/an



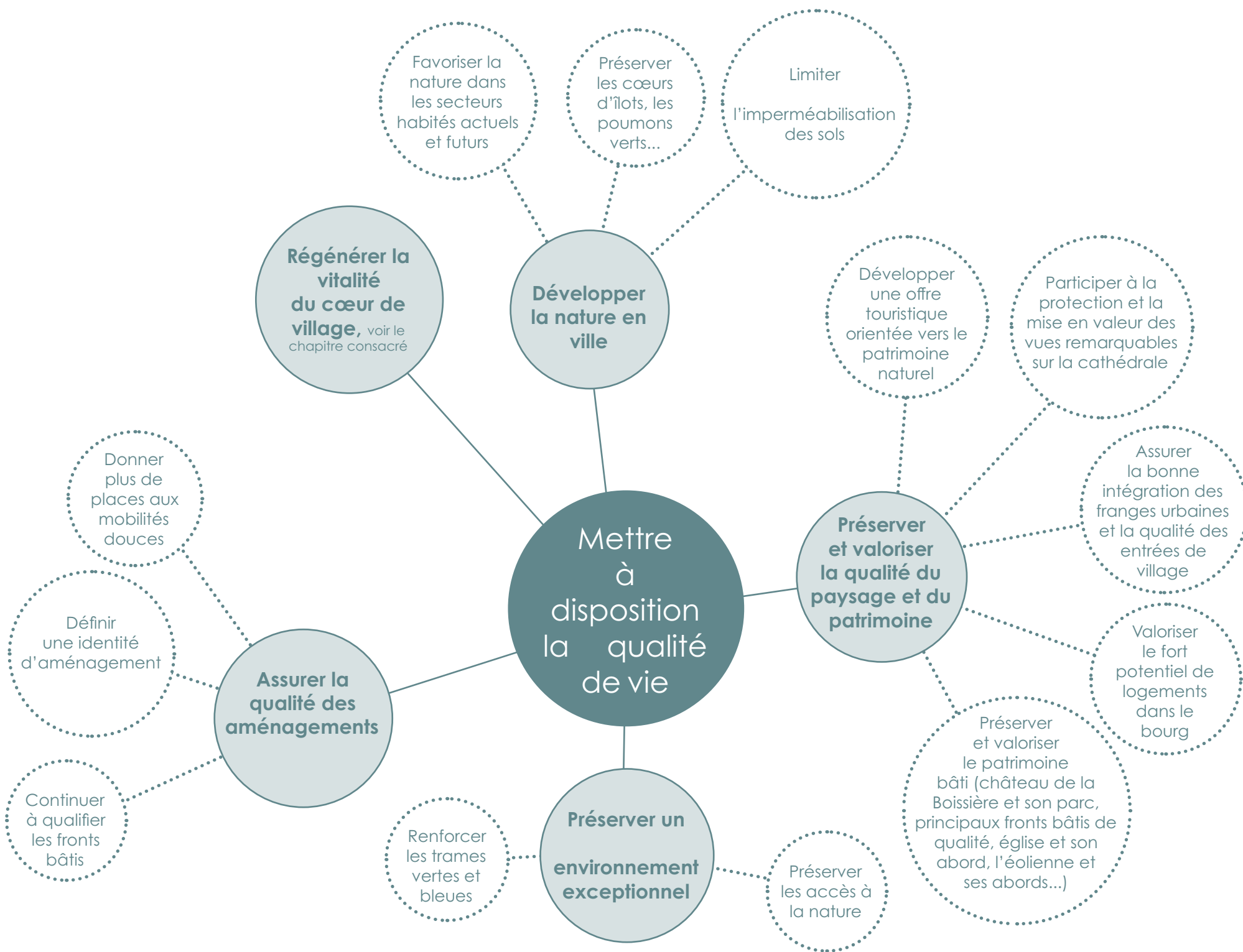
jusqu'en 2035

Soit  1 800 habitants
+ 300 habitants

Extrapolation de la croissance démographique jusqu'en 2035

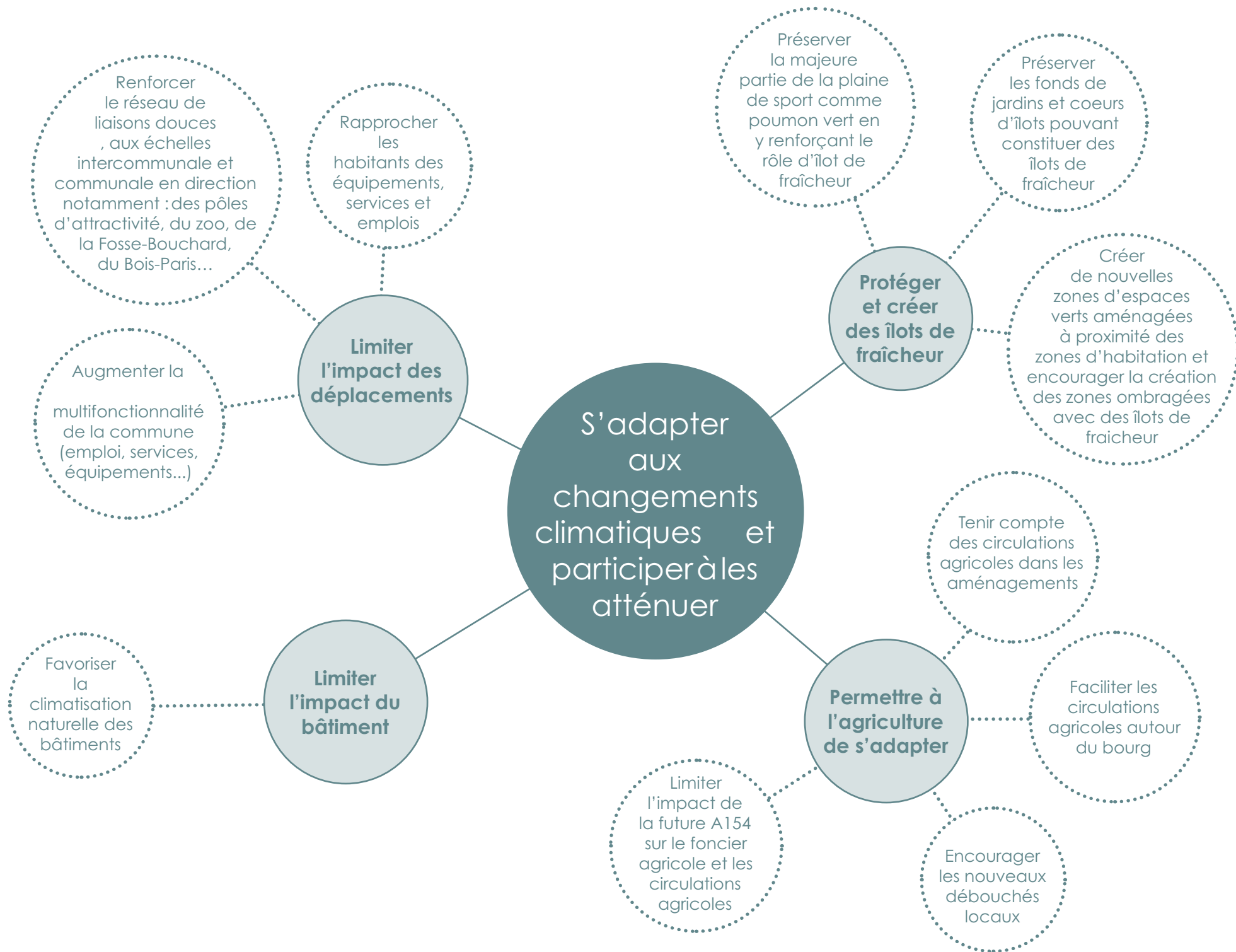


Mettre à disposition
la qualité de vie





S'adapter
aux changements climatiques
et participer à les atténuer





Modérer
la consommation d'espace

Modérer la consommation d'espace

Modérer les extensions du tissu bâti

Dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée, et plus globalement dans les zones à urbaniser, prescrire une densité minimum de **20 logements à l'hectare**

Jusqu'en 2035, ne pas consommer plus de :

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

Valoriser prioritairement le potentiel du tissu bâti existant

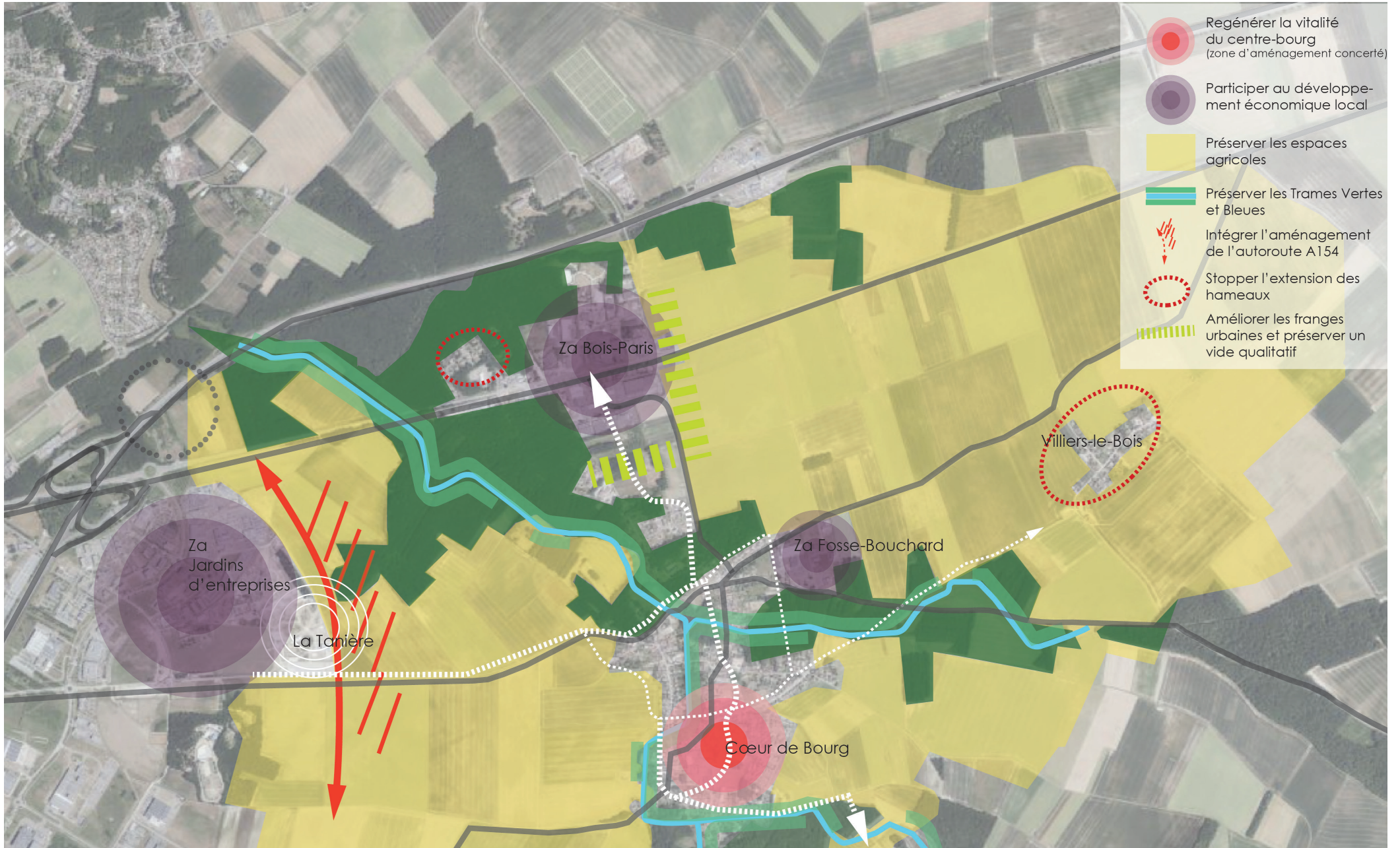
Définir des implantations générant peu de consommation d'espace sans compromettre l'intimité

Favoriser la construction dans les dents creuses

Favoriser le renouvellement de population naturel dans le logement existant

Valoriser au mieux les importantes surfaces disponibles en cœur de village

Synthèse



-  Regénérer la vitalité du centre-bourg (zone d'aménagement concerté)
-  Participer au développement économique local
-  Préserver les espaces agricoles
-  Préserver les Trames Vertes et Bleues
-  Intégrer l'aménagement de l'autoroute A154
-  Stopper l'extension des hameaux
-  Améliorer les franges urbaines et préserver un vide qualitatif