



**PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DDT d'Eure-et-Loir

SAH/BPU

ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Chartres le,

- 6 JUIN 2024

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nogent-le-Phaye, comprenant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) valant création de ZAC, arrêté par délibération du conseil municipal du 12 février 2024 et reçu en préfecture le 13 mars 2024.

L'objectif de la commune est de promouvoir son territoire à travers l'outil « OAP valant ZAC ». Ce nouvel outil proposé par le Code de l'urbanisme permet d'aborder l'aménagement de la commune de façon concrète en mettant en valeur le foncier de son cœur de village.

Le projet communal engendre une consommation d'espace moindre que celle constatée lors de la décennie antérieure. Les grands enjeux inscrits dans le PADD répondent aux politiques publiques de développement durable portées par l'État :

- « 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 »

La stratégie de développement porte sur un taux de croissance de +1,2%/an de la population ce qui est cohérent avec la croissance de 1,8%/an observée durant ces dernières années. Les logements à construire se situent essentiellement dans le périmètre de la ZAC proche du centre-bourg ou dans le bourg avec l'ensemble des services disponibles.

L'OAP Gendarmerie encadre une zone à urbaniser dédiée à la construction de locaux à usage de gendarmerie et d'hébergements de fonction, ainsi que la construction de logements dont une partie de logements sociaux.

Globalement, il conviendra de mieux encadrer les OAP afin qu'elles soient un minimum prescriptives. Conformément à l'article L.151-6-1 du code l'urbanisme, un échancier

**Monsieur Benjamin Beyssac
Maire de Nogent-le-Phaye
Mairie
1 PL. DE L'ÉGLISE
28630 NOGENT-LE-PHAYE**



prévisionnel à l'urbanisation doit être prévu dans les OAP, car elles encadrent des zones à urbaniser.

Le projet prévoit plusieurs extensions de la zone d'activité du Bois Paris. Celles-ci ont vocation à accueillir des aménagements pouvant améliorer la qualité de la zone ainsi que des nouvelles entreprises ayant émis le souhait de s'implanter localement. Certaines de ces parcelles sont identifiées au plan de zonage en U (zone urbaine). Il conviendra de les identifier en zones AU (à urbaniser) dans la mesure où ce sont actuellement des zones naturelles ou agricoles.

Considérant ces éléments, j'émet un avis favorable sous réserve sur votre projet de PLU, Vous trouverez également des remarques concernant le contenu du dossier jointes en annexe au présent avis.

Je vous invite à tenir compte de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, réunie le 6 juin 2024 et de celui de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Préfet



Hervé JONATHAN