

## Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU de Nogent-le-Phaye

### I) Rapport de présentation (RP) et évaluation environnementale (EE)

#### Taille des ménages

À la page 56, le rapport de présentation présente un besoin de 119 logements lié à la croissance démographique, en sachant que la commune envisage d'accueillir 300 habitants. Une taille des ménages de 2,45 habitants par foyers (source INSEE 2020) a été utilisée pour calculer le besoin de nouveaux logements dédiés à la croissance démographique alors qu'il a été constaté une diminution progressive de la taille des ménages, qui atteindrait 2,25 d'ici 2035. Cette incohérence nécessite d'être éclaircie.

Une explication sur le calcul du besoin en nouveaux logements dédié à la croissance démographique devra être ajoutée.

#### Harmoniser les données liées à la ZAC

À la page 68 du rapport présentation il est affiché : « la production de logements envisagée pour l'ensemble de la ZAC est comprise entre 130 et 140 logements à l'horizon 2035 » alors que le tableau récapitulatif de la production de logements à la page 56 du RP annonce un projet de 104 logements sur la ZAC. On remarque la même incohérence pages 17 et 173 de l'évaluation environnementale.

Les données devront être expliquées et harmonisées dans le rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale.

#### Gendarmerie

À la page 19 de l'EE, il est indiqué que le projet de gendarmerie comprend « la construction de locaux à usage de gendarmerie et de 14 logements de fonction, ainsi que la construction de 16 logements dont une partie de logements sociaux. ». Le tableau récapitulatif de la page 56 du RP affiche 20 logements aux alentours de la gendarmerie. L'incohérence entre l'évaluation environnementale et le rapport de présentation devra être corrigée (il a été acté 16 logements lors des réunions avec le corps préfectoral).

Il est regrettable que l'OAP qui encadre l'installation de la gendarmerie n'impose pas de nombre de logements maximum ainsi qu'un pourcentage de logements sociaux. L'OAP doit être complétée.

#### Servitude patrimoniale

– Les données sur l'éolienne inscrite au titre des monuments historiques et son périmètre délimité des abords ont bien été retranscrits dans l'EE, néanmoins il est impératif que ces éléments soient mentionnés dans l'ensemble des pièces du PLU.

– La traduction réglementaire des « séquences urbaines remarquables » définies dans l'évaluation environnementale (p. 107) manque de clarté. Ainsi, le document gagnera à préciser les points suivants :

- Les bâtiments de ces séquences sont-ils protégés ?
- Pourquoi les séquences ne sont-elles pas reprises dans le plan de zonage ?

– Notamment à la page 107 de l'EE : le rayon de 500 m de protection autour de l'éolienne doit être remplacé par le périmètre délimité des abords.

## V) Projet d'aménagement de développement durable (PADD)

L'article L.151-5 du code l'urbanisme impose au PADD de démontrer la modération de consommation de l'espace induite par le PLU en comparant la consommation passée avec la consommation future. Le PADD affiche l'objectif de consommation future, néanmoins il manque la consommation d'espace antérieure (2011-2021) qui est fournie par le fichier foncier du CEREMA. Le PADD devra être complété en ce sens.

## II) Zonage

– L'emplacement réservé (ER) n°11 correspond à l'extension du cimetière et l'aménagement d'une aire de loisirs. Cet emplacement se trouvant sur une zone naturelle, il faudra prendre en compte les 0,2 ha dans le bilan de la consommation d'espace naturel.

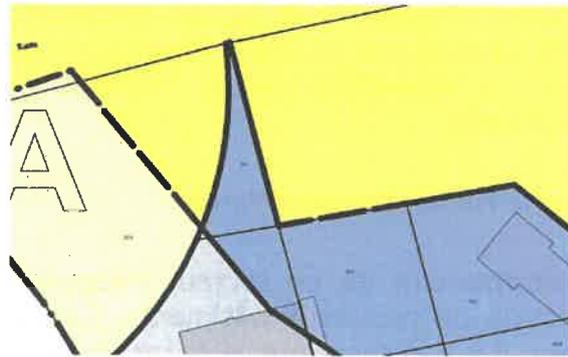
Un ER permet d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis. Il est fortement conseillé de créer un ER pour le cimetière et un ER pour l'aire de loisirs.

– Il est souhaitable de reporter le périmètre délimité des abords lié à l'éolienne au règlement graphique.

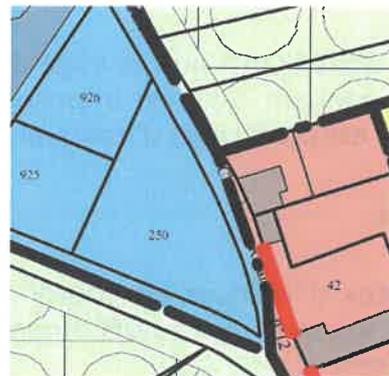
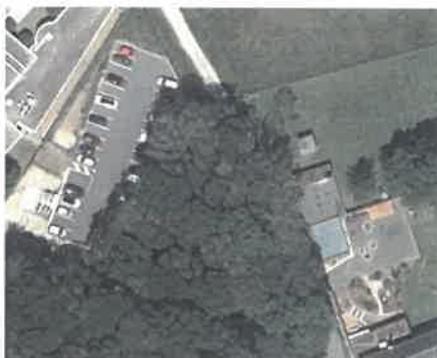
La parcelle 284 gagnerait à être conservée en espace naturel. Si la parcelle est amenée à être urbanisée alors elle devra être comptabilisée dans le potentiel mobilisable parmi les dents creuses. Elle devra, à ce titre, être urbanisée en priorité par rapport aux autres extensions et être identifiée en zone AU.



Les parcelles 174 et 361 doivent être considérées comme des extensions dédiées à l'activité économique et être comptabilisées dans la consommation d'espace naturel et agricole.



L'espace boisé de la parcelle 250 mériterait d'être protégé par une zone naturelle et un espace boisé classé.



– Afin de faciliter la lecture, les corps de ferme pourraient être représentés par un symbole au plan de zonage.

### III) Orientations d'aménagement Programmées (OAP)

#### Zone d'aménagement concertée

#### *Zoom sur la plaine de sports :*

L'un des objectifs de l'OAP est de maintenir les fonds de jardin et l'alignement d'arbres tout en construisant un front bâti. Dans l'optique de garantir ces trois éléments, il serait

judicieux d'agrandir le périmètre de l'OAP et de la ZAC le long de la rue Lesourd. L'OAP pourrait utilement faire un zoom sur cette rue pour dimensionner les attendus urbains avec notamment un plan et un profil en travers de l'aménagement.

L'OAP prévoit l'implantation de logements dont une partie de logements sociaux au niveau de la plaine des sports. La proportion de logements sociaux devra être précisée ainsi que les typologies de logements (individuel, intermédiaire, collectif) envisagées.

L'initiative de la commune d'imposer des logements sociaux sur la ZAC est à saluer. Par ailleurs, au vu de la baisse du nombre de personnes composant un ménage (il passe de 2,45 à 2,25) et l'augmentation du nombre de seniors sur la commune il paraît nécessaire de développer l'offre de T1 et T2 : en particulier en prévoyant de faire de petits logements collectifs, adaptés aux jeunes actifs et aux personnes âgées, que ce soit dans le parc public ou privé. La diversification de l'habitat permettra de faciliter la mixité sociale et générationnelle.

#### *Zoom sur la Prairie des deux Mares :*

Le développement de ce secteur s'appuie sur un tissu bâti existant ainsi que sur la construction de nouveaux bâtiments. Cependant l'OAP ne précise pas les bâtiments à conserver. Il y a notamment le corps de ferme sur la rue du Tertre dont l'inclusion dans l'OAP thématique des corps de fermes semble opportune.

Ainsi, la localisation des nouvelles constructions sera perçue plus clairement par les futurs pétitionnaires.

#### *Végétation :*

Il est indiqué dans l'OAP que la végétation est « à préserver ou remplacer », ce qui est contradictoire sachant qu'il est impossible de « remplacer » un arbre par un autre de la même valeur, il est préférable d'indiquer simplement leur protection.

#### *Référencement :*

Il serait judicieux d'indiquer les coordonnées et les années de référence des illustrations données pour exemple aux futurs aménagements, afin que les pétitionnaires puissent les consulter facilement.

#### Évolution des corps de ferme

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. Par ailleurs, ce potentiel n'a pas été compté dans le tableau récapitulatif de la page 56 du RP. Le tableau devra être complété en ce sens et une justification sur les besoins de cette production devra être ajoutée. Il conviendra de vérifier que le nombre de logements prévu soit toujours compatible avec le SCoT et que l'ensemble des documents soient corrigés en conséquence.

Il faudrait imposer une diversification de typologies de logements à cette OAP afin de ne pas créer uniquement des T4 et des T5.

## IV) Règlement

– Sur la zone Ux, les dispositions de la directive paysagère s'appliquent de manière plus restrictive que le règlement de la dite zone. Dans un souci de transparence avec les futurs pétitionnaires il serait souhaitable que le règlement de la zone Ux affiche une hauteur en conformité avec la directive paysagère. En effet, sur certaines portions de la zone, les hauteurs des bâtiments ne peuvent pas dépasser 7 m (d'après la directive). Même s'il a été ajouté la précaution suivante dans les dispositions générales du règlement : « Dans le présent règlement, l'ensemble des prescriptions concernant la hauteur des constructions s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant au document graphique de la Directive » il est souhaitable de l'afficher en complément sur le règlement de la zone.

– Il est recommandé d'ajouter au règlement la dimension maximale des châssis de toit : par exemple, 80 x 120 cm maximum. Des règles applicables aux menuiseries seront également bienvenues : par exemple obligation d'épouser la forme du linteau, profil le plus fin possible, etc.

### Éléments repérés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme

Les prescriptions relatives aux éléments repérés gagneraient à être plus restrictives. En effet, la démolition, partielle ou totale, de ces bâtiments devrait être interdite, et seules les modifications conduisant à retrouver un état antérieur avéré devraient être autorisées.

### Transport d'électricité à haute et très haute tension

Une vigilance toute particulière est à signaler sur les servitudes d'utilité publiques, notamment celle de la liaison aérienne 90 000 Volts : Ligne aérienne 90kV NO 1 AUNEAU-MALAGUAY qui traverse les zones A et A.ir du territoire.

La mention suivante devra être indiquée dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

– Dans les dispositions générales, mentionner les ouvrages du réseau public de transport d'électricité comme des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), qui comptent parmi la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

Au sein du règlement des zones A et A.ir, il conviendra de préciser que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages. S'agissant des règles de hauteur des constructions, elles ne doivent pas réglementer les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## I) Remarques générales

### Assainissement eaux résiduaires urbaines

La station de la Mare-Corbonne située à Mainvilliers est actuellement en capacité de répondre au développement des futurs logements prévus dans ce projet de PLU. Toutefois, une vigilance particulière s'imposera sur le maintien de cette capacité. Il faudra ainsi vérifier, avant chaque projet de construction, que la station d'épuration soit toujours en mesure de recevoir de nouveaux effluents d'eaux usées non traitées.

### Accessibilité aux logements

Il est nécessaire de mettre en place une offre adaptée à la perte d'autonomie et d'offrir des logements accessibles aux personnes à mobilités réduites : en effet, au vu de la population vieillissante et afin d'anticiper la perte d'autonomie, cette offre doit être renforcée.