



**CHARTRES
MÉTROPOLE**

Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat
Affaire suivie par : Julien VINCENT
Tél. : 02.37.91.35.29
Courriel : julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr

Le Président

A

Monsieur Benjamin BEYSSAC
Mairie de Nogent-le-Phaye
5, rue Jules Ferry
28110 NOGENT LE PHAYE

Chartres, le 12 juin 2024

Objet : Avis de Chartres métropole sur le projet de révision du PLU de Nogent le Phaye
N/REF. : JV 2024/

Monsieur le Maire,

En tant que personne publique associée, Chartres métropole a été destinataire du projet de PLU révisé de votre commune. Le dossier a été présenté et soumis pour avis à la commission de compatibilité SCoT de Chartres métropole dûment réunie le 04 juin 2024.

De part sa proximité avec le pôle urbain et les principales zones d'activités économiques, Nogent-Le-Phaye connaît un dynamisme résidentiel constant. La commune accueille aujourd'hui 1 484 habitants suivant une trajectoire démographique positive depuis de nombreuses années comme en témoigne un nombre de personnes par ménage supérieur à la moyenne intercommunale.

A travers cette révision de son PLU, la commune souhaite maintenir cette dynamique avec un apport théorique de 300 habitants supplémentaires d'ici 2034, soit une augmentation de 1,8% par an. Cette perspective démographique s'inscrit dans les orientations du SCOT de Chartres métropole.

Pour atteindre cet objectif, la commune s'est engagée dans un ambitieux programme de renouvellement urbain et de recomposition des espaces et équipements publics. Recouvrant 12 hectares en cœur de bourg, cette opération doit offrir les conditions nécessaires pour la création d'une nouvelle centralité, une requalification des espaces publics, la réalisation de cheminements pour les mobilités actives. Il s'agit également d'y développer une offre de 105 logements avec une diversité de typologies et de densité afin d'assurer un meilleur parcours résidentiel.

Ce projet de renouvellement urbain se traduit dans le PLU par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) valant dossier de création de zone d'aménagement concerté (ZAC). Cette procédure, qui constitue une « première » à l'échelle départementale, témoigne de la volonté de la municipalité d'associer outils réglementaires et opérationnels afin de garantir un développement cohérent dans le temps pour la commune.

Concernant le développement économique de Chartres métropole et dans une logique d'afficher une consommation foncière communale limitée, la commission prend acte du projet de classement en zone agricole (A) des terrains initialement dédiés à l'extension des parcs d'activités économiques (jardin d'entreprises) dans le PLU en vigueur (zone 1AUe). La commission rappelle cependant que des évolutions du PLU en matière de zonage à long terme seront nécessaires afin de garantir dans ce secteur particulièrement stratégique, compte tenu de la perspective de réalisation de l'autoroute A 154, la possibilité d'implanter des projets d'entreprises et de développement économique portés par l'agglomération dans un contexte national de réindustrialisation.

De manière générale, le PLU de Nogent-le-Phaye est compatible avec les objectifs et les orientations du SCOT de Chartres métropole en vigueur notamment en ce qui concerne la maîtrise de la consommation foncière et les perspectives démographiques.

En conséquence, la commission de compatibilité émet un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU de Nogent-Le-Phaye et salue la démarche volontaire engagée par la commune.

Vous trouverez également en annexe des remarques des services de Chartres métropole sur des précisions ou des ajustements rédactionnels à apporter dans le PLU avant son approbation en conseil municipal.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, je vous saurais gré de bien vouloir joindre le présent avis et son annexe au dossier qui sera soumis à enquête publique. Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément qui pourrait vous être utile dans la suite de cette procédure.

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



Par délégation du Président,
Le Vice-président à l'Aménagement du territoire

Rémi MARTIAL