

## Département de l'Eure et Loir

### Enquête publique préalable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-le-Phaye (Eure-et-Loir).

## Conclusions et Avis motivé



Commissaire enquêteur : Frédéric Ibled

#### Destinataires :

- Monsieur le Maire de la commune de Nogent-le-Phaye
- Monsieur le Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans
- archives

# Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur

## 1. Préambule

Désigné commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Nogent-le-Phaye, j'exprime ci-après, mes avis et conclusions pour cette enquête.

Pour conclure, je m'appuie sur les principaux éléments de l'enquête (dossier déroulement, publicité, participation et observations du public, réponses de la collectivité) et sur les objets de la révision du PLU.

Après analyse, je porte des avis qui s'appuient sur les éléments lus, entendus, constatés et ressentis pendant l'enquête ainsi que pendant les phases de préparation et de restitution.

Étant donné que les observations portent sur des demandes de requalifications de parcelles actuellement constructibles en parties de parcelles non-constructibles, je commente et conclus en tenant compte des contributions du public et des réponses apportées par la collectivité.

Mes conclusions se base sur l'analyse et la synthèse des opinions exprimées concernant la révision du PLU, en tenant compte des avis de la MRAe et des PPA.

## 2. Rappels concernant l'enquête publique.

### 2.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique est relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-le-Phaye (28) présenté par la commune de Nogent-le-Phaye (Eure-et-Loir),

Les objectifs de la municipalité de Nogent-le-Phaye ayant dirigé les travaux de révision du PLU sont les suivants :

- Renforcer l'attractivité de Nogent-le-Phaye en complément de Chartres, en développant les logements, emplois, services et loisirs ;
- Favoriser un renouvellement de population durable ;
- Améliorer les espaces publics et la circulation routière ;

- Réduire le trafic traversant pour dynamiser l'activité locale et sécuriser les déplacements doux ;
- Encourager le développement du tissu associatif et des communications numériques ;
- Préserver le cadre de vie, les paysages et le patrimoine ;
- Encourager la construction dans les espaces disponibles (dents creuses) ;
- Contribuer à la lutte contre le changement climatique et à la protection de la biodiversité (trames verte et bleue) ;
- Limiter la consommation d'espace.

## 2.2. Cadre juridique

L'arrêté n° 48/2024 du 26 juin 2024 de Monsieur Benjamin Beyssac Maire de Nogent-le-Phaye, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Nogent-le-Phaye.

La décision de désignation n°E24000091/45 en date du 6 juin 2024 de Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif d'Orléans en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-le-Phaye (28) présenté par la communes de Nogent-le-Phaye (Eure-et-Loir) et désignant Monsieur Frédéric Ibled en qualité de commissaire enquêteur.

## 2.3. Caractéristiques du projet

Le projet de modification du PLU de Nogent-le-Phaye est compatible avec :

- les Loi Grenelle 2 (2010) et ALUR (2014),
- le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de Chartres métropole ;
- les grandes orientations du PLH et du SDAGE ;
- les axes de développements du territoire issus du PADD du SCOT.

Un PLU doit aider à créer un projet commun pour la ville, en tenant compte des lois et des besoins locaux. Il fixe des règles pour aménager le territoire de manière durable, en utilisant bien l'espace et en répondant aux besoins de la communauté.

### 2.3.1. Justification du projet

La commune de Nogent-le-Phaye a lancé la révision de son PLU pour :

- Intégrer les dispositions réglementaires en vigueur et notamment les évolutions du code de l'urbanisme opérées depuis l'approbation de la première modification simplifiée du Plu approuvée le 30 mai 2013 ;
- Offrir des logements variés :

- Les OAP « Gendarmerie, Trames verte et bleue, Traversée du Bois-Paris » ainsi que la « ZAC cœur de village » qui permettront :
  - ✓ une cohérence et densification d'aménagement ;
  - ✓ une continuité des espaces publics ;
  - ✓ la création de trames verte et bleue

## 2.4. Organisation de l'enquête

Par la décision de désignation n°E24000091/45 en date du 6 juin 2024, Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif d'Orléans m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

J'ai déclaré par écrit ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions et j'ai accepté cette mission pour la remplir en toute indépendance et impartialité.

Le porteur de projet et autorité organisatrice étant la Mairie de Nogent-le-Phaye, nous avons, en concertation avec les services de la commune, défini les modalités d'organisation de l'enquête et avons entretenu un contact régulier par téléphone et par courriel.

L'enquête publique s'est déroulée du 17 juillet 2024 au 26 août 2024 suivant les modalités définies dans l'arrêté de Monsieur le Maire de Nogent-le-Phaye en date du 26 juin 2024.

Trois permanences ont eu lieu en mairie de Nogent-le-Phaye les mercredi 17 juillet 2024 , mardi 30 juillet 2024 et lundi 26 août 2024.

Quatorze contributions ont été recueillies et annexées au registre d'enquête.

A l'issue de cette procédure, la décision concernant la révision du PLU de Nogent-le-Phaye sera prise par le Conseil municipal de Nogent-le-Phaye.

## 2.5. Déroulement de l'enquête

Les permanences du commissaire enquêteur en mairie de Nogent-le-Phaye se sont tenues dans la salle du Conseil Municipal.

Le lundi 26 août 2024 à 17h30, après 41 jours d'enquête et un total de 3 permanences, le commissaire enquêteur a clos le registre de l'enquête, avec quatorze contributions jointes au registre d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a pu entendre les administrés de la commune de Nogent-le-Phaye. La publicité, l'information et l'affichage ont été réalisés selon les textes en vigueur.

Le dossier présenté à l'enquête publique était dans l'ensemble clair, bien construit, l'enquête publique a pu être conduite dans de bonnes conditions.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre sont restés à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Nogent-le-Phaye pendant toute la durée de l'enquête.

Lors de l'ouverture de l'enquête publique, j'ai été accueilli par Madame Mathilde Torre , Direction des Services Techniques, Responsable du service Urbanisme de la ville de Nogent-le-Phaye.

J'ai assuré les permanences telles que définies dans l'arrêté municipal (annexe n°1).

Lors de la première permanence, une personne est venu consulter le dossier et s'entretenir avec moi, cherchant sa parcelle sur le plan du PLU et la possibilité de construction sur celle-ci.

A la seconde permanence, neuf personnes sont venues se renseigner et objecter sur le projet en portant des contributions sur le registre d'enquête..

A la troisième et dernière permanence, douze personnes sont venues, dont certaines renouvelant leurs positions prise lors de la seconde permanence, s'opposer à des restrictions de constructibilité de leurs parcelles.

## **2.6. Observations du public**

Les trois permanences réalisées pendant les 41 jours d'enquête publique ont été utilisé par les administrés. Vingt quatre personnes sont venues me rencontrer lors des permanences et s'entretenir longuement avec le commissaire enquêteur. Ces personnes ont, pour certaines, déposé un document, copie de courriels envoyés précédemment.

Ces contributions ont été portées à la connaissance du maître d'ouvrage par voie de procès-verbal de synthèse. Ce procès verbal a fait l'objet d'un mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

## **2.7. Avis des PPA**

Neuf des PPA interrogées ont répondu ; Deux d'entre elle ont indiqué qu'elles n'avaient pas de remarques particulières. Les sept autres ont toutes formulées un avis avec des remarques et certaines réserves au projet de révision du PLU.

La Chambre des métiers et de l'Artisanat et la Chambre d'agriculture ont émis, dans leurs avis une réserve sur les dispositions concernant la zone Aev dont les prescriptions trop contraignantes pour l'activité agricole du fait des hauteurs de machines agricoles allant jusqu'à environ 4 mètres.

La MRAe, la DDT, le Conseil Départemental et Chartres Métropole ont émis des avis détaillés sur plusieurs objets de la révision en demandant de nombreux compléments et arguments.

La majorité des ajustements et compléments proposés par les personnes publiques associées mérite d'être prise en compte et, pour moi, ne constituent pas des éléments susceptibles de remettre en cause l'opportunité du projet.

**La commune s'est engagé, dans son mémoire en réponse et son courriel de complément à son mémoire en réponse, à modifier le projet conformément aux observations formulées par les PPA.**

## 3. Conclusions

### 3.1. Le projet de révision du PLU

Le projet de modification du PLU est motivé par les évolutions nécessaires en raison du développement attendu de la commune, par la volonté de mieux encadrer ce développement, et par des adaptations liées aux exigences législatives (adaptations réglementaires et zonales). Cette modification est réalisée dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Aux différents avis des PPA et des contributions du public, la municipalité a apporté des réponses et explications.

Le commissaire enquêteur considère que les changements prévus dans cette révision du PLU respectent les règles et les objectifs principaux de l'urbanisme, notamment les besoins de transport, le renouvellement des quartiers, la construction de logements suffisants pour maintenant et plus tard, la sécurité, la protection de la nature en ville et la qualité de vie urbaine.

Le projet montre que la commune veut garder un contrôle sur son développement urbain, en tenant compte de la croissance démographique et des règles du SCOT de Chartres Métropole.

L'intérêt général et l'utilité publique du projet de révision du PLU sont avérés.

Les réponses de la municipalité aux remarques des PPA et du public sont compréhensibles ; je partage sans réserve les différentes positions de la ville de Nogent-le-Phaye.

#### 3.1.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation présente l'état initial de l'environnement, accompagnée d'illustrations, et décrit clairement les objets concernés par la révision du PLU.

Ce rapport sera repris par le pétitionnaire et son bureau d'étude pour compléter certaines thématiques en tenant compte des remarques de la MRAe et des PPA.

### **3.1.2. L'étude des incidences du projet sur l'environnement**

Le projet de PLU est globalement bon pour la biodiversité et les espaces verts. Les zones naturelles et agricoles sont protégées, et des mesures sont prises pour préserver les cœurs d'îlot. Les espaces verts et bleus sont bien intégrés et tous les éléments paysagers comme les arbres, les parcs et les squares sont valorisés.

Le projet prend en compte et réduit les risques naturels et technologiques.

Il n'aura aucun impact négatif sur le paysage, la cathédrale de Chartres et le patrimoine naturel et culturel.

### **3.1.3. Les OAP**

Plusieurs zones font l'objet d'OAP .

Il s'agit de la Zone d'Aménagement Concertée OAP « ZAC coeur de village », de l'OAP « Gendarmerie », l'évolution des « Corps de fermes », les « Trames verte et bleue », la « Frange Ouest », la « Traversée du Bois-Paris ».

La biodiversité sera prise en compte :

- L'éclairage public sera redéfini pour réduire ses effets négatifs ;
- En récupérant et en gérant mieux l'eau de pluie dans nos villes, la commune protège la nature, réduit les risques d'inondations et économise l'eau potable et améliore l'environnement ;
- L'OAP « Corps de fermes » encadrera les mutations des corps de ferme en logements afin de respecter le caractère traditionnel de ces bâtisses.

## **4. Avis du commissaire enquêteur**

Ce chapitre vise à exposer l'opinion du commissaire enquêteur concernant le projet examiné lors de l'enquête publique. Cet avis est basé sur sa propre perception de la situation locale.

Au terme de l'étude du dossier, des visites sur le territoire communal, des renseignements recueillis, des entretiens avec les représentants de la commune de Nogent-le-Phaye, des trois permanences pour échanger avec le public et examiner ses observations et propositions et des questions posées par moi-même au pétitionnaire d'une part et, d'autre part, les réponses apportées par le maître d'ouvrage, je soussigné Frédéric Ibled, commissaire enquêteur

Regrette que :

➤ le public ait profité de ce moment privilégié qu'est une enquête publique pour ne s'exprimer que sur leurs biens privés en oubliant l'utilité, l'intérêt public et l'environnement ;

➤ l'information diffusée sur le site internet de la commune de Nogent-le-Phaye, dans les annonces légales de la presse régionale n'ait pas motivé le public, comme les acteurs de la protection de l'environnement, pour venir s'impliquer dans le cadre de cette enquête publique.

#### **4.1. Avis motivé sur la forme et la procédure de l'enquête :**

Les bonnes conditions de préparation et d'organisation, ainsi que les actions de la mairie pour informer le public et appliquer les mesures prescrites, ont permis de mener l'enquête de manière correcte et sans difficulté notable.

**En conclusion, le commissaire enquêteur estime que le déroulement de l'enquête et l'application de la procédure ont été tout à fait corrects.**

Le dossier soumis à enquête respecte les exigences de l'article R123-8 du code de l'environnement. Il ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le projet a été notifié aux PPA conformément aux attentes.

Les nombreuses études, statistiques et autres graphiques composant le dossier étaient à la portée de tous publics.

Sa qualité est jugée satisfaisante en termes d'information du public. Les objectifs et motivations de la révision du PLU sont globalement bien expliqués.

**En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le dossier est complet, conforme aux dispositions réglementaires, et qu'il permet de comprendre les objectifs du projet.**

Les caractéristiques du projet reflètent la volonté de la commune à contrôler son développement urbain, compte tenu des directives du SCOT de Chartres Métropole. L'ensemble vise à garantir un développement urbain équilibré, combinant une densité mesurée et une diversité d'habitat, en harmonie avec l'environnement.

**En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le projet proposé est de qualité et répond aux objectifs, mais qu'il reste des améliorations possibles et nécessaires.**

Il a été donné au public le moyen d'exprimer, sans contraintes, des remarques, de recevoir toutes explications de ma part, dans mon domaine de compétence et d'écrire en toute liberté sur le registre d'enquête ou m'adresser des courriers à joindre au registre d'enquête .



Au cours de l'enquête, vingt quatre personnes sont venues me rencontrer lors des permanences. Toutes ont exprimés leurs oppositions au changement de constructivité de parcelles.

**En conclusion, le commissaire enquêteur estime que le public a été correctement informé sur le projet, sujet de l'enquête publique, par les mesures réglementaires de publicité dans la presse locale et d'affichage.**

## **4.2. Avis motivé sur le fond de l'enquête :**

Ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Nogent-le-Phaye vise à répondre aux besoins actuels et futurs de la population tout en respectant les directives de développement durable et de préservation de l'environnement.

### **4.2.1. Avantages, points positifs du projet**

#### **Les avis des PPA**

La municipalité, dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse, répond favorablement à la très grande majorité des remarques et propositions des PPA.

#### **L' OAP Gendarmerie**

L' OAP Gendarmerie, installées à proximité d'autres habitations pourra renforcer le sentiment de sécurité des habitants et ainsi favoriser un climat de confiance au sein du quartier. Cette installation d'une gendarmerie offrira une certaine proximité avec les services de secours et d'assistance, ce qui peut être un avantage en cas de besoin.

La présence d'une telle installation peut stimuler la vie locale et créer des liens entre les habitants et les forces de l'ordre.

#### **Les autres OAP permettront ...**

##### **➤ Un recentrage de l'urbanisation**

Les principaux éléments de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) proposés par la ville de Nogent-le-Phaye me semblent excellents et j'y adhère pleinement.

En concentrant la construction dans les zones déjà urbanisées et en respectant les préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Chartres Métropole, Nogent-le-Phaye protège l'environnement naturel tout en répondant aux besoins de la communauté.

##### **➤ La création de nouveaux espaces verts**

Nogent-le-Phaye prévoit de créer de nouveaux parcs et jardins pour offrir plus de lieux de détente et de promenade aux habitants. La création de nouveaux espaces verts et l'intensification de la végétalisation amélioreront le cadre de vie des administrés, offrant plus de lieux de détente et de promenade pour tous. Nogent-le-Phaye encourage la création des zones ombragées avec des îlots de fraîcheur

### ➤ **Le renforcement du « cœur de bourg »**

Revitaliser un « cœur de bourg » est toujours une priorité. En améliorant les connexions entre les équipements publics, les services et les commerces, Nogent-le-Phaye dynamise son cœur de bourg, rendant le centre plus attractif et pratique pour tous. L'embellissement de la commune, par des rénovations et des ajouts d'espaces verts, contribuera à rendre Nogent-le-Phaye plus belle et agréable à vivre.

### ➤ **L'amélioration de la qualité urbaine**

La construction d'habitations modernes, respectueuses de l'environnement et des normes écologiques, ainsi que les projets de rénovation, d'aménagements paysagers et d'ajouts d'espaces verts rendront la ville de Nogent-le-Phaye plus accueillante et amélioreront le confort et la sécurité des habitants.

### ➤ **Les éléments paysagers et architecturaux remarquables**

La commune a apporté une attention particulière aux éléments paysagers et architecturaux remarquables situés son territoire qui ont été identifiés et localisés au titre de l'article L151-19 et L151-23, et font l'objet d'un règlement spécifique ;

### ➤ **L'accroissement de l'attractivité résidentielle**

En construisant de nouveaux logements adaptés à tous, permettant la mixité sociale et intergénérationnelle, et en améliorant les équipements publics, les services de santé, d'éducation et les infrastructures de transport, Nogent-le-Phaye deviendra plus attractive pour les familles et les jeunes.

### ➤ **L'intégration des enjeux environnementaux et de mobilité durable, promouvoir les déplacements écologiques**

La ville de Nogent-le-Phaye encouragera l'utilisation des vélos et les déplacements à pied en améliorant les liaisons douces. Les administrés de Nogent-le-Phaye réduiront ainsi leur dépendance à la voiture et contribueront à un environnement plus propre.

Ces éléments sont intégrés dans une vision globale de développement durable et équilibré, visant à améliorer la qualité de vie des habitants de Nogent-le-Phaye tout en respectant les contraintes environnementales et les directives régionales.

Ce projet permettra de rendre Nogent-le-Phaye plus verte, plus dynamique, et mieux adaptée aux besoins de ses habitants tout en respectant l'environnement. Ces initiatives pour l'avenir de la commune sont prometteuses.

### **Nécessité de modifications, de révisions**

La révision d'un PLU est une procédure complexe qui nécessite une concertation étroite entre les élus, les services de l'État, les habitants et les acteurs économiques du territoire.

Cette concertation, rapportée dans le dossier d'enquête, montre bien la volonté de la municipalité d'intégrer ses administrés dans ce projet de révision de leur PLU.

Le caractère vivant du PLU, à travers ce projet de révision garantit un aménagement du territoire adapté aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux et assure un développement durable du territoire.

#### **4.2.2. Éventuels inconvénients, points négatifs du projet**

##### **Coûts financiers**

La mise en œuvre des changements du Plan Local d'Urbanisme, entre autres pour le projet de "la plaine sportive", pourrait nécessiter des investissements publics importants, ce qui risquerait d'avoir un impact sur le budget de la commune et éventuellement de conduire à une augmentation des taxes locales.

Les revenus potentiels provenant des nouvelles entreprises envisagées pour la commune restent hypothétiques et non définis. À ce sujet, la municipalité n'aurait communiqué aucune information ni prévisions ou estimations aux administrés.

##### **Intérêts privés d'administrés**

La réduction des possibilités de construction engendre un sentiment d'injustice et de frustration chez les habitants, ils se sentent lésés dans leur droit de propriété et dans leur projet de vie.

La construction représente souvent un investissement pour l'avenir. En limitant les possibilités de construction, le PLU peut réduire la valeur des terrains et les perspectives de rentabilité pour les propriétaires.

Des propriétaires souhaitent transmettre leur patrimoine à leurs descendants. Un PLU restrictif peut limiter les possibilités de division de terrains ou de construction de logements supplémentaires, réduisant ainsi la valeur du patrimoine à transmettre.

#### **4.3. Avis motivé du commissaire enquêteur**

Le PLU est un document « vivant » qui doit donc pouvoir évoluer en fonction des évolutions du territoire, aux exigences du développement durable, aux nouveaux projets et aux évolutions législatives.

Il est important de noter que ce PLU a des objectifs légitimes. Il protège le patrimoine architectural et culturel de la commune. Il trouve un équilibre entre la liberté individuelle de construire et les intérêts collectifs.


Ce projet de révision du PLU est suffisamment souple pour permettre un développement harmonieux du territoire, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et sociaux.

En conséquence, j'estime que les atteintes à l'Environnement, au cadre de vie et à la santé de la population sont prises en compte et je ne vois pas ce qui pourrait être de nature à porter atteinte au projet de révision du PLU de la commune de Nogent-le-Phaye.

Je suis également persuadé que les avantages mis en avant dans ce projet de révision du PLU de Nogent-le-Phaye, ainsi que dans les chapitres précédents de ce document, surpassent les inconvénients pour les administrés.

**Compte tenu des points relevés ci-dessus,  
du respect des procédures et de la régularité de l'enquête publique, j'émet un  
Avis favorable sans réserve ni recommandation,  
au projet de révision du PLU de la commune de Nogent-le-Phaye (Eure-et-Loir)**

Fait à La Loupe, le 29 septembre 2024

 Le commissaire enquêteur