

## 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).

## Rapport



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

Je soussigné, Frédéric Ibled, désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Monsieur Denis Laccasagne, Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans par la décision n°E24000091 / 45 en date du 6 juin 2024 pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-le-Phaye (Eure-et-Loir), déclare avoir :

- coté et paraphé le registre d'enquête afin qu'il puisse être mis à la disposition du public dès le début de l'enquête ;
- assuré les permanences au calendrier défini par l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique pris par monsieur le Maire de la commune de Nogent-le-Phaye ;
- procédé à l'examen approfondi du dossier soumis à l'enquête ;
- visité le site ;
- vérifié les mesures de publicité suivantes : affichages en mairie, publication d'articles de presse et publication sur le site internet de la commune ;
- produit le présent rapport en toute indépendance et n'être en aucune façon lié, ni à titre personnel, ni à titre professionnel, au projet du pétitionnaire.

Selon les prescriptions de l'article 5 de l'arrêté n°48/2024 du 26 juin 2024 de Monsieur le Maire de Nogent-le-Phaye, j'ai l'honneur de lui transmettre le dossier complet et les documents accompagnés :

- de mon rapport ;
- de mes conclusions motivées sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-le-Phaye ;
- des annexes ;
- du registre d'enquête coté et paraphé, clos par mes soins à la fin de l'enquête ;
- des copies des documents attestant de la bonne exécution des mesures d'information et de publicité.

La Loupe, le 29 septembre 2024

le commissaire enquêteur

Frédéric Ibled



# Rapport du commissaire enquêteur

## Sommaire

1	Généralités.....	5
1.1	Préambule.....	5
1.1.1	Rappel concernant la fonction de commissaire-enquêteur.....	5
1.1.2	Identité du Demandeur.....	5
1.1.3	La commune de Nogent-le-Phaye.....	5
1.2	Cadre général du projet.....	6
1.2.1	Historique du projet.....	6
1.2.2	Le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	6
1.3	Objet de l'enquête.....	7
1.4	Cadre juridique.....	7
1.5	Nature et caractéristiques du projet.....	8
1.5.1	Motif de la révision.....	8
1.5.2	Objectifs de la révision du PLU.....	8
1.6	Concertation préalable.....	9
1.6.1	Objet de la concertation.....	9
1.6.2	Modalités de la concertation.....	10
1.6.3	Bilan de la concertation.....	10
1.7	Composition du dossier soumis à l'enquête.....	11
1.7.1	Le dossier présenté est établi par.....	11
1.7.2	Le dossier est constitué des pièces suivantes :.....	11
1.8	Le projet de PADD.....	12
2	Organisation de l'enquête.....	12
2.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	12
2.2	Rencontre avec le maître d'ouvrage.....	13
2.3	Édition de l'arrêté et de l'avis d'enquête.....	13
3	Déroulement de l'enquête.....	14
3.1	Modalités d'information du public.....	14
3.2	Climat et déroulement de l'enquête.....	16
3.3	Incidents relevés au cours de l'enquête.....	16
3.4	Clôture de l'enquête.....	16
3.5	Relation comptable des observations.....	17
3.6	Procès verbal de synthèse.....	17
3.7	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	17
4	Observations recueillies et Analyse.....	18
4.1	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).....	18
4.2	Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	20

4.2.2	Avis de l'État.....	20
4.2.3	Avis de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole et son annexe.....	21
4.2.4	Avis du Conseil départemental d'Eure-et-Loir.....	21
4.2.5	Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.....	23
4.2.6	Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.....	23
4.2.7	Avis de la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir.....	23
4.2.8	Avis de la DRAC.....	24
4.2.9	Avis de la commune de Gasville Oisème.....	26
4.2.10	Avis de la Communauté de Communes entre Beauce et Perche.....	26
4.2.11	Avis du Commissaire enquêteur .....	26
4.3	Observations du public.....	26
4.3.1	L' OAP Prairie des 2 mares.....	34
4.3.2	Les affectations incohérentes.....	35
4.4	Question du commissaire enquêteurs.....	35
4.4.1	Classement de propriétés.....	35
4.4.2	Le lexique.....	37
4.4.3	Des plans discordants.....	37
5	Conclusions.....	39

# 1 Généralités

## 1.1 Préambule

### 1.1.1 Rappel concernant la fonction de commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur est un acteur indépendant chargé de conduire une enquête publique et de rendre un avis sur un projet d'aménagement ou une décision administrative ayant un impact sur l'environnement ou les intérêts du public.

Le commissaire-enquêteur a pour rôle de veiller au bon déroulement de l'enquête publique et de fournir au public une information à la fois objective et transparente. Il doit examiner les observations et les avis émis par les participants à l'enquête, recueillir les contributions écrites ou orales, et établir un rapport synthétique qui expose les conclusions et recommandations.

« Ne peuvent pas être désignées en qualité de commissaires enquêteurs (ou comme membres d'une Commission d'enquête) les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Le commissaire enquêteur n'est pas un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ; de même, le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité du projet.

À la fin de l'enquête, le commissaire-enquêteur rédige un rapport basé sur les éléments du dossier et les observations consignées dans les registres d'enquête « papier » ou numérisés ; les courriers et dossiers transmis pendant l'enquête publique.

Il sollicite également les commentaires du maître d'ouvrage sur les observations faites par les parties prenantes et le public, puis formule un avis motivé, en toute conscience et indépendance.

Cet avis n'est pas contraignant, mais il revêt une importance certaine dans le processus de décision des autorités compétentes.

### 1.1.2 Identité du Demandeur

Le maître d'ouvrage est :

la Commune de Nogent-le-Phaye , 1, place de l'Église - 28630 Nogent-Le-Phaye  
Monsieur Benjamin Beyssac, Maire de Nogent-le-Phaye, élu en mars 2020.

### 1.1.3 La commune de Nogent-le-Phaye

Nogent-le-Phaye est une commune située dans le département d'Eure-et-Loir, dans la région Centre-Val de Loire, en France. La ville jouxte Chartres à l'est.

Nogent-le-Phaye appartient à la communauté d'agglomération chartraine Chartres Métropole, qui compte 66 communes représentant 136 800 habitants.

Nogent-le-Phaye comptait, selon les données de 2021<sup>1</sup>, environ 1474 habitants et s'étend sur 15.01 km<sup>2</sup> soit 98,2 habitants par km<sup>2</sup>.

27,6 % de la population a moins de 30 ans et 35,8 % plus de 60 ans.

Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 604 en 2021. Ces logements se composent de 548 résidences principales, 16 résidences secondaires ou occasionnels ainsi que 39 logements vacants.

## 1.2 Cadre général du projet

### 1.2.1 Historique du projet

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-le-Phaye a été approuvé le 8 mars 2007. Sa révision a été prescrite le 14 octobre 2020.

Le projet de PLU présenté par la commune de Nogent-le-Phaye a été validé par le conseil municipal le 12 février 2024.

### 1.2.2 Le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU est un document d'urbanisme et de planification. Il assure la traduction juridique du projet de développement de la commune, réglementant les droits à construire sur le territoire communal.

Le PLU repose sur trois principes fondamentaux qui visent à assurer le développement durable d'un territoire communal :

#### **La préservation de l'environnement**

Le PLU vise à préserver les espaces naturels, les paysages, et la biodiversité locale. Cela inclut la protection des zones agricoles, forestières, et des espaces naturels sensibles. En limitant l'artificialisation des sols et en favorisant une gestion raisonnée des ressources naturelles, le PLU contribue à maintenir un cadre de vie agréable et écologiquement viable pour les habitants.

#### **La cohésion sociale**

Le PLU cherche à favoriser un développement urbain équilibré qui réponde aux besoins de l'ensemble de la population. Cela inclut la création de logements accessibles et la promotion d'une mixité sociale et fonctionnelle au sein des quartiers. En encourageant la création d'équipements publics (écoles, infrastructures de santé,

---

<sup>1</sup> Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

espaces culturels), le PLU vise à renforcer la qualité de vie des habitants et à favoriser le vivre ensemble.

### **La performance économique**

Le PLU doit également prendre en compte les enjeux économiques locaux. Il s'agit de favoriser le développement économique durable en encourageant l'implantation d'entreprises et d'activités compatibles avec l'environnement local. Cela passe par la promotion des zones d'activités, l'aménagement de zones artisanales ou commerciales adaptées, et le soutien à l'innovation économique tout en préservant l'identité et le patrimoine local.

### **En résumé**

Le PLU est un outil de planification qui vise à concilier développement urbain, préservation de l'environnement, cohésion sociale, et dynamisme économique au sein d'un territoire communal, assurant ainsi un développement durable et équilibré.

Les communes dotées d'un PLU prennent automatiquement la compétence en matière d'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont délivrées par le Maire au nom de la commune suivant les prescriptions du PLU.

## **1.3 Objet de l'enquête**

L'objectif d'une enquête publique est d'informer et de permettre la participation du public, de recueillir les observations des citoyens, de prendre en considération les intérêts des parties prenantes, et d'examiner les remarques et suggestions avant que le commissaire enquêteur ne rende un avis et formule ses conclusions motivées sur le dossier.

L'ensemble du dossier mis à l'enquête publique est consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

La présente enquête porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nogent-le-Phaye.

## **1.4 Cadre juridique**

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et suivants ;
- La délibération n°01-2024 du 2 février 2024 du Conseil municipal de Nogent-le-Phaye tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme 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 présenté par la Commune de Nogent-le-Phaye désignant M. Frédéric Ibled en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Nogent-le-Phaye.

## 1.5 Nature et caractéristiques du projet

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) répond à plusieurs besoins et objectifs, comme précisé dans la délibération de prescription du PLU.

### 1.5.1 Motif de la révision

#### **Adaptation aux nouvelles lois**

Le PLU doit intégrer les nouvelles lois en matière d'urbanisme :

- Loi Grenelle 2 (10 juillet 2010) sur l'environnement
- Loi Alur (24 mars 2014) sur le logement et l'urbanisme
- Loi Elan (23 novembre 2018) sur le logement et le numérique

Il doit aussi être en accord avec le schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole (2020).

#### **Prise en compte des spécificités locales**

Le PLU doit considérer les particularités de Nogent-le-Phaye :

- Développer les services et équipements ;
- Préserver la qualité des paysages (boisements, vallée de la Roguenette, plateau agricole, constructions rurales) ;
- Profiter de la bonne desserte et de la proximité avec Chartres, ainsi que des projets autoroutiers ;
- Mettre en avant les atouts économiques (Jardin d'Entreprises, secteurs liés à la RD 910) ;
- Protéger les hameaux pour éviter l'étalement urbain et mieux utiliser le foncier dans le bourg.

### 1.5.2 Objectifs de la révision du PLU

- Renforcer Nogent-le-Phaye comme complément de Chartres, en augmentant les logements, emplois, services, et loisirs ;
- Assurer un renouvellement de population stable et continu ;
- Développer la multifonctionnalité de la commune ;



- Améliorer la qualité des espaces publics et adapter la circulation routière ;
- Réduire le trafic routier pour dynamiser les commerces locaux et renforcer la sécurité, tout en favorisant les modes de transport doux ;
- Soutenir et développer un tissu associatif dynamique ;
- Valoriser le cadre de vie et les communications numériques ;
- Préserver la diversité des paysages et le patrimoine, en maintenant l'identité du bourg ;
- Permettre la construction dans les "dents creuses" des hameaux ;
- Contribuer à la lutte contre le changement climatique et à la protection de la biodiversité ;
- Protéger et valoriser les trames verte et bleue (corridors écologiques) ;
- Limiter la consommation d'espace.

## 1.6 Concertation préalable

La concertation est un processus qui permet aux habitants de participer activement à la définition et à la réalisation d'un projet. Dans le cadre de la démocratie participative, elle joue un rôle crucial en donnant la possibilité aux citoyens d'exprimer leurs besoins et leurs attentes, ce qui contribue à façonner les décisions qui les concernent directement. En impliquant les citoyens dès le début du processus, la concertation favorise une prise de décision plus inclusive et transparente. Elle renforce ainsi le lien entre les gouvernants et les gouvernés, en instaurant un climat de confiance et en garantissant que les projets répondent réellement aux besoins de la population.

Conformément aux articles L. 103-2 et L. 103-3 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a défini dans sa délibération n°63/2020 du 14 octobre 2020 les modalités de mise en œuvre de la concertation nécessaire à la révision du PLU.

### 1.6.1 Objet de la concertation

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal est tenu d'organiser la concertation en continu tout au long de la phase d'élaboration du projet PLU.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- Informer les habitants sur le projet et ses enjeux ;
- Recueillir les avis et les propositions des habitants ;
- Favoriser le dialogue et la compréhension mutuelle entre les différents acteurs du projet ;

- Contribuer à l'amélioration du projet.

### 1.6.2 Modalités de la concertation

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- Un registre de concertation est mis à disposition en mairie tout au long de la procédure ;
- Des articles sont publiés dans le magazine municipal, le magazine d'information de Chartres Métropole et la presse locale ;
- Des informations seront disponibles sur le site internet de la ville.
- Une réunion d'échanges et de concertation a été organisée avec l'ensemble des agriculteurs. Tous les agriculteurs exploitant sur le territoire communal y ont été conviés. Un modèle de questionnaire est fourni aux exploitants agricoles pour leur permettre de s'exprimer ;
- Deux réunions publiques ont été organisées les 26 octobre 2022 et 26 octobre 2023 ;
- Tous les Nogentais ont été invités à participer par courrier, sur le site internet et lors de l'exposition des travaux des enfants de l'école primaire. Les travaux des élèves de l'école primaire ont été exposés pour encourager et motiver les membres du groupe à s'impliquer davantage ;
- Un groupe citoyen a été mis en place pour la revitalisation du cœur de bourg grâce à une concertation. Environ trente habitants ont été mobilisés pour constituer ce groupe.

### 1.6.3 Bilan de la concertation

Pendant tout le processus d'élaboration du nouveau plan d'urbanisme, la municipalité a veillé à ce que le public puisse avoir accès aux informations importantes. Les documents de travail et un registre pour recueillir les avis du public étaient disponibles à la mairie.

En plus de cela, des articles ont été publiés dans le magazine municipal Nogent-le-Phaye Magazine, le magazine de Chartres Métropole et l'Echo Républicain pour tenir les habitants informés.

La concertation s'est déroulée de manière continue tout au long de l'élaboration du PLU, en respectant les modalités prévues dans la délibération initiale.

Le maire a fait le bilan de cette concertation et a constaté qu'aucune contribution n'avait été enregistrée dans le registre ou reçue par mail, courrier ou rendez-vous en mairie.

Dans le cadre du diagnostic agricole pour le PLU, plusieurs demandes ont été prises en compte : création d'un chemin de contournement pour le bourg à l'ouest, et amélioration de la gestion du stationnement avec des aires prévues dans la ZAC pour accompagner les nouveaux logements. Suite à la concertation avec les agriculteurs, il est envisagé de créer un espace dédié à la relocalisation des exploitations agricoles en dehors des zones urbaines, pour permettre l'utilisation d'outils de production plus adaptés et faciliter la transmission des exploitations.

## **1.7 Composition du dossier soumis à l'enquête**

### **1.7.1 Le dossier présenté est établi par**

Le cabinet « Gilson & Associés SAS, urbanisme et paysage » a été retenu pour l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme.

Le bureau d'études « Gilson & Associés SAS, urbanisme et paysage », localisé à Chartres, 4bis, rue Saint-Barthélémy, regroupe des compétences dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement et du paysage.

### **1.7.2 Le dossier est constitué des pièces suivantes :**

Le dossier du projet de révision du PLU est composé de 11 pièces principales :

- Bilan Concertation (43 pages) ;
- Délibérations du conseil municipal (14 pages) ;
- Rapport de présentation (101 pages) ;
- Évaluation environnementale (230 pages) ;
- Projet d'aménagement et de développement durable (26 pages) ;
- Orientations d'aménagement et de programmation (59 pages) ;
- Règlement écrit (114 pages) ;
- Zonages (2 pages format A0) ;
- Servitudes d'utilité publique (fiches plan) (1 page format A0) ;
- Servitudes d'utilité publique (fiches) (4 pages) ;
- Annexes (472 pages) ;
  - Annexes couverture
  - Plan des contraintes
  - Plan zonage assainissement
  - Provenance eau
  - Règlement CM assainissement collectif et non-collectif

- Règlement CM eau potable
- Classement sonore
  - Annexe 1\_Arrêté Préfectoral-2016-11-24\_classement sonore
  - AP\_2016-11-24\_classement sonore infrastructures des transports
  - Arrêté du 23 juillet 2013
  - Export carte classement sonore
- Directive paysagère
  - Directive de protection et de mise en valeur des paysages
  - Orientations et principes fondamentaux de protection et de mise en valeur
- Schéma directeur assainissement
- Schéma Directeur Eaux Usées
- Schéma directeur complémentaire eaux usées
- Zonage Eaux Usées Chartres métropole
- Les Avis des Personnes Publiques et Associées (14 pages) ;
- Le registre d'enquête publique.

La version électronique du dossier et de ses plans, disponible sur le site de la commune de Nogent-le-Phaye permet une très bonne lisibilité et aide à la compréhension du projet.

## 1.8 Le projet de PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les grandes lignes des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels et agricoles, ainsi que de préservation des continuités écologiques pour la commune.

La commune de Nogent-le-Phaye, par son PADD vise également à limiter l'expansion urbaine excessive en fixant des objectifs de modération de la consommation d'espace. Ces objectifs découlent du diagnostic initial et des programmes municipaux, et seront intégrés dans les réglementations spécifiques du PLU, comprenant les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le plan de zonage.

## 2 Organisation de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le 6 juin 2024, la décision n°E24000091/45 prise par Monsieur Denis Lacassagne, Président délégué du Tribunal administratif me désigne en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique de révision de PLU de la ville de Nogent-le-Phaye.

J'ai déclaré sur l'honneur au dit magistrat, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'Environnement.

## 2.2 Rencontre avec le maître d'ouvrage.

Suite à la désignation, un premier contact téléphonique avec le secrétariat de la mairie de Nogent-le-Phaye a eu lieu le 19 juin 2024. Le projet de dates et de mise en place de l'enquête publique a été évoqué. Un rendez vous est pris pour le 25 juin.

Ce 25 juin, j'ai été reçu par Madame Mathilde Torre, secrétaire générale de mairie. Monsieur Benjamin Beyssac, Maire de la commune de Nogent-le-Phaye, et Monsieur Bressand-Dambry, adjoint délégué à l'urbanisme, nous ont rejoint.

Le registre d'enquête a été paraphé, j'ai reçu le dossier complet en format électronique et papier. La salle du conseil municipal, où nous nous trouvions, sera la salle où je recevrais le public.

Monsieur Benjamin Beyssac et Monsieur Bressand m'ont accompagné pour visiter la commune et les points clés du projet.

## 2.3 Édition de l'arrêté et de l'avis d'enquête

En accord avec les services de la mairie de Nogent-le-Phaye et le commissaire enquêteur, les dates d'ouverture et clôture de l'enquête publique, les jours et heures de permanences ont été définies.

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

Cet arrêté, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (annexe n°1), a fixé :

- Le cadre juridique ;
- Les motifs de l'enquête et le responsable du projet ;
- la commune concernée ;
- le siège de l'enquête, fixé en mairie, 1 place de l'église, 28630 Nogent-le-Phaye
- la publicité de l'enquête ;

- les dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur ;
- les moyens mis à la disposition du public pour faire part de leurs observations ;
- la durée de l'enquête ;
- le lieu où est déposé le dossier d'enquête ;
- le nom et qualité du commissaire enquêteur.

Monsieur le Maire de Nogent-le-Phaye a édité un avis d'enquête publique destiné à être affiché sous sa responsabilité sur les tableaux d'affichage extérieur de la commune de Nogent-le-Phaye ainsi que sur le site internet de la commune de Nogent-le-Phaye

L'avis d'enquête publique (annexe n°2) précise :

- la nature de l'enquête ;
- la durée de l'enquête ;
- les dates de l'enquête publique fixée du mercredi 17 juillet 2024 au lundi 26 août 2024;
- le siège de l'enquête, fixé en mairie, 1 place de l'église à Nogent-le-Phaye.

## 3 Déroulement de l'enquête

### 3.1 Modalités d'information du public

#### **Publicité légale par affichage**

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été affiché aux lieux habituels de publicité de la commune aux périodes réglementaires. Ces affichages ont été réalisés sous la responsabilité de la municipalité de Nogent-le-Phaye.

#### **Publicité légale par voie de presse**

Les publications dans la presse ont été réalisées dans les 15 jours précédant l'enquête publique et renouvelées dans les 8 premiers jours de l'enquête conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

J'ai constaté la parution effective (annexes n°3) des articles comme suit :

- 1ère publication dans la presse, le mardi 2 juillet 2024 dans « L'Echo Républicain » et le mercredi 3 juillet dans « L'Echo de Brou » ;
- 2ème publication dans la presse, le mercredi 24 ainsi que le jeudi 25 juillet 2024 dans « L'Echo Républicain » et le mercredi 31 juillet 2024 dans « L'Echo de Brou » .

#### **Publicité légale par internet**

L'avis d'enquête publique était consultable sous forme numérique sur le site internet de la commune de Nogent-le-Phaye (<http://www.nogent-le-phaye.com>).

### **Certificats d'affichage :**

Par un courriel du 10 septembre 2024, j'ai reçu le certificat d'affichage de Monsieur le Maire de la commune de Nogent-le-Phaye (annexe n°8).

### **Moyens à disposition du public**

Le public disposait des possibilités suivantes afin de formuler des remarques relatives à cette enquête publique :

➤ déposer des observations dans le registre d'enquête mis à disposition dans la mairie de Nogent-le-Phaye durant toute la durée de l'enquête et rencontrer personnellement le commissaire enquêteur lors de ses permanences. Ce registre, déposé à Nogent-le-Phaye, a été ouvert par Monsieur le Maire de la commune et coté et paraphé par le commissaire enquêteur en mairie, avant l'ouverture de l'enquête publique;

➤ écrire au commissaire enquêteur en mairie de Nogent-le-Phaye (siège de l'enquête publique) dont l'adresse avait été communiquée dans l'arrêté d'enquête publique et sur les affichages légaux ;

➤ déposer une observation numérique à l'adresse courriel suivante : [revisionplu@nogentlephaye.com](mailto:revisionplu@nogentlephaye.com). Cette adresse avait été communiquée dans l'arrêté d'enquête publique et sur les affichages légaux.

Le public a pu prendre connaissance du dossier, en plus des permanences, aux heures d'ouvertures habituelles des mairies, du mercredi 17 juillet 2024 au lundi 26 août 2024 à 17:30, heure de clôture de l'enquête publique, et faire ses observations sur le registre tout au long de l'enquête. Le dossier était en format papier. Ce dossier était aussi disponible sur le site internet de la mairie.

Mes permanences ont été définies au plus près des horaires d'ouverture de la mairie, pour offrir au public des créneaux auxquels il est habitué.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de 3 permanences aux jours suivants :

- le mercredi 17 juillet 2024 de 8h30 à 12h30 ;
- le mardi 30 juillet 2024 de 13h30 à 17h30 ;
- le lundi 26 août 2024 de 13h30 à 17h30.

La commune a mis à disposition du commissaire enquêteur la salle du conseil municipal de la Mairie de Nogent-le-Phaye permettant de recevoir le public dans d'excellentes conditions, notamment d'accessibilité.

Ainsi pendant toute la durée de l'enquête, de quarante et un jours consécutifs, le public a pu disposer de différents canaux pour prendre connaissance du dossier et exprimer ses observations sur le registre d'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Nogent-le-Phaye.

### **3.2 Climat et déroulement de l'enquête**

Lors de la première permanence, un couple est passé s'enquérir sur le classement lui semblant erroné de sa parcelle.

A la seconde permanence, 8 personnes se sont présentées et ont demandé des explications et porté des contributions sur le registre d'enquête.

Lors de la dernière permanence, 12 personnes se sont présentées à cette permanence et ont porté des contributions sur le registre d'enquête.

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

Le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête, paraphé par moi-même, sont restés à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Nogent-le-Phaye pendant toute la durée de l'enquête permettant au public d'exprimer ses remarques et propositions.

La publicité a été bien assurée, avec affichage en plusieurs points de la commune ainsi que les parutions dans les journaux régionaux.

Lors de l'ouverture de l'enquête publique, j'ai été accueilli par Madame Mathilde Torre, Secrétaire générale de la commune de Nogent-le-Phaye, qui s'est montrée coopérative et attentionnée lors de nos nombreux échanges.

J'ai rencontré Madame Mathilde Torre, secrétaire générale de mairie. Monsieur Benjamin Beyssac, Maire de la commune de Nogent-le-Phaye, et Monsieur Bressand Dambry, adjoint délégué à l'urbanisme, à plusieurs reprises.

Je les remercie pour leur accueil et de m'avoir fourni tout le nécessaire au bon déroulement des opérations.

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

### **3.3 Incidents relevés au cours de l'enquête**

Aucun incident pouvant impacter l'enquête publique n'a été relevé au cours de celle-ci.

### **3.4 Clôture de l'enquête**



Le lundi 26 août 2024 à 17h30, après 41 jours d'enquête et un total de 3 permanences, j'ai clos le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie de Nogent-le-Phaye et pris en compte les observations portées au registre.

J'ai conservé le registre jusqu'à la remise de mon rapport et de mes conclusions.

### **3.5 Relation comptable des observations**

L'enquête s'est terminée comme prévu le 26 août 2024 avec une participation du public principalement axée sur des préoccupations d'intérêt personnel.

Au cours de cette enquête 15 contributions ont été recueillies par courrier, déposées sur le registre d'enquête ou remises en main propre au commissaire enquêteur. Toutes ont été jointe au registre d'enquête mis en place à la mairie de Nogent-le-Phaye. Certaines d'entre elles ont été produites par courriel et réitérées par remise en main propre.

### **3.6 Procès verbal de synthèse**

Dans le cadre des enquêtes relevant du Code de l'Environnement, le procès verbal de synthèse est obligatoire.

A la fin de l'enquête publique, j'ai rédigé un procès verbal de synthèse afin d'informer le maître d'ouvrage sur le déroulement de l'enquête publique.

Le mardi 3 septembre 2024, j'ai remis le procès verbal de synthèse des observations comptant 15 pages (annexe n°4) à Monsieur Benjamin Beyssac, Maire de la commune de Nogent-le-Phaye.

A ce procès-verbal était joint une copie du registre d'enquête clos au terme de la consultation.

Monsieur le Maire a été invité à m'adresser ses éventuelles observations ou remarques dans un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours soit avant le 17 septembre 2024, terme de rigueur.

### **3.7 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

Le 17 septembre, date limite de réponse du pétitionnaire au procès verbal de synthèse, je contactais monsieur le Maire de la commune de Nogent-le-Phaye pour avoir ce mémoire en réponse. Celui-ci m'informait qu'il sollicitait un délai supplémentaire afin de pouvoir répondre à tous les points soulevés dans ce procès verbal de synthèse (Copie du courrier en pièce jointe).

Le 19 septembre, le tribunal administratif prenait note de cette demande de délai du fait d'aléas indépendants de ma volonté.

Le 20 septembre 2024, en soirée, Monsieur le Maire m'a transmis son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse.

A la lecture de ce mémoire en réponse, je communiquais 2 remarques au porteur de projet.

La réponse de la commune de Nogent-le-Phaye ainsi que la réponse à mes questions supplémentaires sont jointes en annexe 7a et 7b du rapport. J'ai reporté et analysé les réponses reçues avec les observations présentées dans le chapitre suivant.

## 4 Observations recueillies et Analyse

### 4.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loir, dans son avis délibéré du 14 juin 2024, émet cinq recommandations :

- Reprendre la justification de la compatibilité de son projet de PLU avec les dispositions du PLH, du PGRI et du ScoT ;

#### Réponse de la commune :

Comme évoqué dans le mémoire en réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale, la justification de la compatibilité du PLU avec les dispositions du programme local de l'habitat, du plan de gestion du risque inondation et du schéma de cohérence territorial sera développée.

- Proposer dans son projet de PLU une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces plus ambitieuse et conforme aux objectifs nationaux et régionaux ;

#### Réponse de la commune :

Comme évoqué dans le mémoire en réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale, Le PADD a été défini et débattu par le conseil municipal bien en amont de l'arrêt du projet et par sécurité, une marge de manœuvre avait été prévue. Une fois ce PADD traduit dans le plan de zonage, il s'avère que les espaces consommés sont inférieurs aux valeurs maximales fixées dans le PADD.

Au total, le PLU pourrait induire une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 10.96 ha y compris les coups partis de 2021 à 2023.

Par rapport aux 17 ha consommés de 2011 à 2021, la commune devrait donc réduire sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 35 %, tendant ainsi vers les 50% prescrits par le Sradett. Cette réduction de la consommation

d'espace est également compatible avec le schéma de cohérence territoriale qui prescrit une réduction de 40 %.

Enfin, le schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole ou, à défaut, le plan local d'urbanisme doit prendre en compte les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires et doit être compatible (et non pas « conforme ») avec les règles générales du fascicule de ce dernier. L'objectif de réduction de 35 % est compatible avec ces documents de rang supérieur.

Les élus tiennent à rappeler les efforts consentis en matière de consommation notamment par rapport au Plu actuellement en vigueur.

D'autre part les élus rappellent que les espaces consommés sont notamment :

- ceux induits par le projet de gendarmerie, directement ou indirectement ;
  - ceux induits par des projets d'extension d'activités économiques existants ;
  - des espaces déjà consommés de 2021 à 2023 (« coups partis ») ;
  - des espaces situés en plein centre du bourg.
- Préciser comment la commune s'est approprié et a décliné dans le PLU la question des risques naturels ;

#### **Réponse de la commune :**

Comme évoqué dans le mémoire en réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale, dans le projet d'aménagement et de développement durables, les objectifs relatifs à la prise en compte des risques naturels seront développés.

- Compléter le dossier concernant l'adéquation de la ressource en eau avec les besoins futurs globaux ;

#### **Réponse de la commune :**

Comme évoqué dans le mémoire en réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale, ces précisions seront apportées. La commune étant alimentée par le réseau de Chartres Métropole, les augmentations des volumes d'eau potable consommés pourront être pris en charge par ces réseaux.

- Prévoir, dans la mesure du possible, les valeurs cibles des indicateurs et les mesures correctives à mettre en œuvre en cas de non atteinte des objectifs.

#### **Réponse de la commune :**

Comme évoqué dans le mémoire en réponse à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale, Les indicateurs relatifs à la biodiversité seront étoffés,

notamment en prenant comme valeur initiale, les relevés faune réalisés dans le cadre de l'état initial de l'environnement en préconisant la réalisation à terme d'un nouveau relevé faune pour constater (ou pas) l'augmentation de la biodiversité.

Quand les thèmes abordés le permettent, des valeurs cibles seront définies et les mesures correctives à mettre en œuvre seront proposées.

## 4.2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local de l'Urbanisme a été notifié aux Personnes Publiques et Associées à émettre leur avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

**Les neuf PPA suivants ont émis un avis sur le projet de modification du PLU dans le délai réglementaire de trois mois :**

### 4.2.2 Avis de l'État

Dans son courrier du 6 juin 2024, l'État émet un avis favorable, sous réserve, au PLU de Nogent-le-Phaye. Une annexe est jointe à cet avis

➤ Les nouveaux logements seront principalement construits dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) proche du centre-bourg ou dans le bourg lui-même, afin de favoriser l'accès aux services ;

➤ Une explication sur le calcul du besoin en nouveaux logements dédié à la croissance démographique devra être ajouté ;

#### Réponse de la commune :

Cette explication sera apportée.

➤ L'ensemble des données pour la production de logements envisagée pour l'ensemble de la ZAC devront être expliquées et harmonisées dans le rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale ;

#### Réponse de la commune :

Cette explication et cette harmonisation seront apportées.

➤ Il est regrettable que l'«OAP Gendarmerie » n'impose pas de nombre de logements maximum ainsi qu'un pourcentage de logements sociaux. L'OAP doit être complétée ;

#### Réponse de la commune :

L'orientation d'aménagement et de programmation intégrera ces prescriptions.

➤ Les opérations d'aménagement de secteur (OAP) seront mieux définies et encadrées afin de garantir une urbanisation cohérente et respectueuse de l'environnement ;

### Réponse de la commune :

Les orientations d'aménagement et de programmation seront précisées en fonction.

- La zone d'activité du Bois Paris sera étendue pour accueillir de nouvelles entreprises et améliorer la qualité de cette zone ;
- Les avis de la CDPENAF et de la MRAE seront pris en compte pour assurer la préservation des espaces naturels et agricoles.

### Réponse de la commune :

Les élus le confirment.

## 4.2.3 Avis de la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole et son annexe

Par un courrier en date du 12 juin 2024, Chartres Métropole émet un avis favorable au projet de révision du PLU et salue la démarche volontaire engagée par la commune.

Dans une annexe à cet avis, les services de la Direction du Patrimoine Naturel, de la Direction du Cycle de l'Eau et du Service Autorisation du droit du sol de Chartres Métropole invitent la commune de Nogent-le-Phaye :

- à actualiser certaines données ;
- à intégrer le nouveau règlement de gestion des eaux pluviales précisions ;
- à se rapprocher du Service Autorisation du droit du sol de Chartres Métropole pour apporter les corrections nécessaires

### Réponse de la commune :

Ces évolutions de formes seront apportées.

## 4.2.4 Avis du Conseil départemental d'Eure-et-Loir

Le Conseil Départemental, dans son avis du 31 mai 2024, n'a pas d'observation notable à formuler.

Une annexe est jointe avec des remarques qu'il serait souhaitable de retranscrire dans le PLU.

Cet avis fait l'objet de plusieurs remarques sur **les informations générales** :

- La qualité de la représentation graphique : Les cartes doivent être plus claires, précises et cohérentes avec le texte ;
- La cohérence des informations : Les différentes parties du document doivent être en accord les unes avec les autres ;

➤ L'exhaustivité des informations : Certaines informations importantes semblent manquer ou être contradictoires.

**Réponse de la commune :**

L'ensemble de ces évolutions de forme seront apportées.

**Sur l'eau potable :**

Le document manque de rigueur et de précision concernant l'eau potable. Il est nécessaire de le compléter et de le corriger pour assurer une gestion durable de cette ressource essentielle. Les principales recommandations sont les suivantes :

- Vérifier et corriger toutes les informations erronées.
- Intégrer le schéma directeur de l'eau potable.
- Compléter les plans et les cartes avec toutes les informations pertinentes (périmètres de protection, zones de contraintes, etc.).
- Mettre en cohérence les différentes parties du document.
- Analyser les impacts du développement de la commune sur les ressources en eau.

**Réponse de la commune :**

L'ensemble de ces évolutions de forme seront apportées.

**Sur l'assainissement :**

La nature argileuse du sol de Nogent-le-Phaye rend l'infiltration des eaux usées difficile, voire impossible.

La gestion des eaux usées à Nogent-le-Phaye est contrainte par la nature du sol. Les solutions mises en œuvre consistent principalement en des rejets en milieu superficiel, après traitement. Cependant, des études de sols pourraient être réalisées au cas par cas pour envisager des solutions alternatives, mais celles-ci semblent peu probables à grande échelle.

**Réponse de la commune :**

Ces précisions seront apportées.

**Les routes départementales :**

Le Département préconise la mise en sommeil des plans d'alignements départementaux sur la commune.

**Réponse de la commune :**

Si cette mise en sommeil est possible à ce stade de la procédure, elle sera faite.

#### **4.2.5 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers émet son avis favorable à l'unanimité le 11 juin 2024.

##### **Réponse de la commune :**

La ville de Nogent-le-Phaye n'émet ni avis ni commentaire

#### **4.2.6 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

Par courrier du 10 juin 2024, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat exprime une préoccupation concernant les contraintes de hauteur imposées dans les zones Aev pour les constructions liées à l'activité agricole.

Les exigences en matière de hauteur des bâtiments dans ces zones sont jugées trop restrictives. Les machines agricoles utilisées couramment mesurent environ 4 mètres de haut. Avec la pente du toit à prendre en compte, un bâtiment de 7 mètres de haut serait déjà considéré comme trop bas, notamment pour les besoins de stockage.

Malgré ces réserves, la Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir émet un avis favorable au projet de PLU, à l'exception des dispositions relatives à la hauteur des bâtiments dans les zones Aev.

##### **Réponse de la commune :**

Compte tenu des orientations d'aménagement et de programmation assurant la qualité des entrées de ville, de la topographie et des prescriptions permettant d'assurer des proportions étirées pour ces bâtiments, la hauteur des constructions agricoles en Aev sera identique à celle de la zone A, à savoir 10 m.

#### **4.2.7 Avis de la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir**

Par courrier du 10 juin 2024, la Chambre d'agriculture de l'Eure-et-Loir a émis un avis favorable au projet arrêté du plan local d'urbanisme avec une réserve sur les dispositions concernant la zone Aev :

- Prescriptions trop contraignantes pour l'activité agricole du fait de machines agricoles ayant des hauteurs allant jusqu'à environ 4 mètres.

##### **Réponse de la commune :**

Compte tenu des orientations d'aménagement et de programmation assurant la qualité des entrées de ville, de la topographie et des prescriptions permettant d'assurer des proportions étirées pour ces bâtiments, la hauteur des constructions agricoles en Aev sera identique à celle de la zone A, à savoir 10 m.

## 4.2.8 Avis de la DRAC

Par un courrier en date du 23 avril 2024, la DRAC émet plusieurs remarques au projet de révision du PLU :

### **Sur les Servitudes patrimoniales liées à l'éolienne classée monument historique :**

➤ Le périmètre de protection n'est pas représenté sur les documents graphiques, ce qui est considéré comme une lacune.

#### **Réponse de la commune :**

Les périmètres de protection figurent au plan des servitudes d'utilité publique. Au titre des articles R151-31 à R151-38, R151-48 et R151-50 du code de l'urbanisme, ils n'ont pas à figurer au plan de zonage, ce n'est donc pas une lacune.

➤ Les données concernant l'éolienne et son périmètre sont mentionnées dans l'évaluation environnementale, mais leur absence dans d'autres documents (rapport de présentation, PADD, règlement) est jugée regrettable.

#### **Réponse de la commune :**

Mention de l'éolienne sera faite au rapport de présentation et au PADD. Par contre elle n'a pas à figurer au règlement puisque le périmètre de protection est une servitude d'utilité publique devant figurer sur le document consacré, en l'occurrence les servitudes d'utilité publique et leur plan. Les servitudes d'utilité publique seront complétées avec les fiches dédiées.

➤ Le règlement doit clairement indiquer que toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme au sein du périmètre de protection sont soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, quel que soit le niveau de protection.

#### **Réponse de la commune :**

Bien que cela ne soit pas une obligation, cette information sera précisée au règlement pour améliorer l'information des pétitionnaires.

### **Éléments paysagers et bâtis identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'environnement**

La DRAC regrette qu'une liste exhaustive des bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine ne soit pas jointe en annexe du document. La liste existante semble incomplète.

#### **Réponse de la commune :**

Une liste exhaustive sera jointe au rapport de présentation.



Les "séquences urbaines remarquables", définies dans l'évaluation environnementale, ne sont pas clairement traduites en termes de protection réglementaire dans le plan de zonage.

#### **Réponse de la commune :**

Dans cette séquence des murs de clôtures et des bâtiments participant à la qualité du front ont été repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Pour compléter cela, au règlement de la zone Ua, sera ajoutée une mention prescrivant le maintien des murs et façades traditionnels.

LA DRAC suggère de renforcer les prescriptions relatives aux bâtiments identifiés comme éléments du patrimoine et propose d'interdire purement et simplement la démolition (partielle ou totale) de ces bâtiments et de n'autoriser que les modifications permettant de retrouver un état antérieur avéré.

#### **Réponse de la commune :**

Cette évolution sera apportée au règlement.

#### **Qualité urbaine et architecturale**

La DRAC souligne les efforts déployés pour garantir une certaine qualité architecturale et urbaine à Nogent-le-Phaye.

Le règlement communal impose des normes rigoureuses pour préserver l'esthétique urbaine, comme l'interdiction des coffres de volets roulants apparents, la dissimulation des équipements techniques et des exigences minimales en matière de couverture.

La DRAC recommande d'aller plus loin en réglementant la taille des châssis de toit et en imposant des règles plus précises sur les menuiseries (profil, intégration aux linteaux).

#### **Réponse de la commune :**

Ces évolutions seront apportées au règlement de la zone Ua.

L'évaluation environnementale et le projet d'aménagement et de développement durables partagent cet objectif de préservation du patrimoine et de l'environnement.

#### **Potentiel foncier et extensions urbaines**

Évaluation approfondie du potentiel foncier: Le rapport de présentation a effectué une analyse détaillée des terrains disponibles pour de futurs développements.

Extensions urbaines judicieuses: Les zones choisies pour l'urbanisation sont cohérentes avec le tissu urbain existant, en termes de taille, de localisation et de liens avec les secteurs déjà construits.

**Intégration paysagère réussie:** Les nouvelles zones d'urbanisation sont conçues pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant. Les orientations d'aménagement et de programmation mettent l'accent sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie.

**Équilibre entre les différents usages:** La zone d'aménagement concertée (ZAC) offre un bon équilibre entre les zones résidentielles, les espaces naturels et les zones de loisirs, tout en étant desservie par un réseau routier cohérent.

**Réponse de la commune :**

La ville de Nogent-le-Phaye m'émet ni avis ni commentaire

#### **4.2.9 Avis de la commune de Gasville Oisème**

Par une délibération en date du 23 mai 2024, la commune de Gasville-Oisème ne voit aucun obstacle à la mise en œuvre de la nouvelle réglementation d'urbanisme de Nogent-le-Phaye et a émis un avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nogent-le-Phaye.

**Réponse de la commune :**

La ville de Nogent-le-Phaye m'émet ni avis ni commentaire

#### **4.2.10 Avis de la Communauté de Communes entre Beauce et Perche**

La Communauté de commune «Entre Beauce et Perche» s'est réunie le 27 mai 2024.

Après délibération, le conseil communautaire a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de Nogent-le-Phaye.

**Réponse de la commune :**

La ville de Nogent-le-Phaye m'émet ni avis ni commentaire

#### **4.2.11 Avis du Commissaire enquêteur**

Avant de procéder à leur classement, j'ai mené un examen exhaustif de chacun des avis émis par les Personnes Publiques Associées consultées, m'assurant ainsi de bien comprendre les enjeux soulevés par chacune d'entre elles. Cette démarche a permis de mettre en évidence les principales préoccupations des parties prenantes et d'éclairer ma décision finale.

### **4.3 Observations du public**

Les demandes particulières de constructibilité sont d'autant plus nombreuses que l'application de la législation (loi ALUR) a pour effet de réduire les zones constructibles existantes au PLU opposable notamment.

Sont opposés à la réduction de la surface constructible de leurs propriétés et ne la comprennent pas du fait des engagements de la municipalité et du PLU en vigueur :

Monsieur Jean-Claude Lucas, pour la réduction de constructibilité sur ses parcelles 91, 148, 150 et 152 ;

**Réponse de la commune :**

Les élus rappellent que le secteur Nj a été déterminé pour préserver les fonds de jardins et limiter les implantations de nouveaux logements de l'activité industrielle proche. D'autre part il n'est pas opportun de venir implanter des logements au milieu du tissu bâti. Ainsi, cette demande est refusée par égalité de traitement de l'ensemble des citoyens et pour ne pas aller à l'encontre des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Favoriser la nature dans les secteurs habités actuels et futurs
- Préserver les cœurs d'îlots, les poumons verts...

**Commissaire enquêteur :**

L'accord cité par Monsieur Lucas date de 2006. Le PLU après cette date a fait l'objet de plusieurs modifications approuvées le 8 mars 2007 puis le 30 mai 2013 et le 14 octobre 2020.

A cette réponse, comme aux réponses suivantes sur les oppositions à la réduction de constructibilité de parcelles, je veux rappeler que : un PLU est un document « vivant ».

Les besoins d'un territoire évoluent en permanence. Le PLU doit donc pouvoir évoluer en fonction des évolutions du territoire, des enjeux du développement durable, des nouveaux projets d'aménagement, des modifications législatives, etc.

Madame Limouzy met en avant les conditions particulières d'un acte notarié où la commune de Nogent-le-Phaye prends des engagements.

**Réponse de la commune :**

Les élus comprennent la demande de Madame Limouzy compte tenu de l'historique. Ils ont d'ailleurs essayé de préserver la constructibilité de ces terrains, une partie d'entre eux a été maintenue en 1AU. Compte tenu des efforts drastiques demandés à la collectivité en matière de consommation d'espace, il n'a pas été possible de maintenir une zone 1AU plus développée. D'autre part, ce zonage répond aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Augmenter l'assise démographique du bourg

**Commissaire enquêteur :**

Même commentaire que ci-dessus :

Les besoins d'un territoire évoluent en permanence. Le PLU doit donc pouvoir évoluer en fonction des évolutions du territoire, des enjeux du développement durable, des nouveaux projets d'aménagement, des modifications législatives, etc.

Monsieur Alex Thibault regrette la densification de la commune. Dans son courrier, avec ses mots très retenus, nous pouvons lire à plusieurs reprises : « la propriété des autres » qui ferait-il référence à l'article 17 de la « Déclaration universelle des droits de l'Homme »

*« Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété.*

*Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété »*

**Réponse de la commune :**

M. Thibault ne formule pas de demande précise.

**Commissaire enquêteur :**

Sans commentaire.

Monsieur François Martin craint les expropriations de cours de ferme au profit de la ZAC pénalisant fortement son activité comme la destruction de murs restaurés à proximité du Clos Launay.

**Réponse de la commune :**

M. Martin ne formule pas de demande précise. Toutefois, si le secteur s'appelait historiquement le Clos-Launay, il peut-être proposé de revoir le nom du futur quartier pour préserver une trace historique.

**Commissaire enquêteur :**

Sans commentaire.

Monsieur Michel Simon s'oppose à la réduction drastique de ses parcelles constructibles et propose un alignement sur une zone existante en joignant un plan de sa proposition.

**Réponse de la commune :**

Par cohérence de zonage, la demande de M. Simon est acceptée puisqu'elle ne remettra pas en cause la volonté des élus de préserver les fonds de jardin.

**Commissaire enquêteur :**

Je remarque l'analyse positive de la municipalité et je l'approuve.

Monsieur et Madame Roger se demandent pourquoi rendre ses parcelles 523, 156 et 224 en laissant un très étroit accès, constructible, mais qui ne le sera raisonnablement pas.

### Réponse de la commune :

Les élus rappellent que le secteur Nj a été déterminé pour préserver les fonds de jardins. Les projets voisins déjà réalisés dans des fonds de jardin ne peuvent bien évidemment pas être remis en cause. L'égalité de traitement de l'ensemble des citoyens ne permet pas de répondre favorablement à la demande. D'autre part, ce zonage répond aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Favoriser la nature dans les secteurs habités actuels et futurs
- Préserver les cœurs d'îlots, les poumons verts...

### Commissaire enquêteur :

Même commentaire que ci-dessus :

Les besoins d'un territoire évoluent en permanence. Le PLU doit donc pouvoir évoluer en fonction des évolutions du territoire, des enjeux du développement durable, des nouveaux projets d'aménagement, des modifications législatives, etc.

Cependant, je rappelle que le complément de réponse de la commune reçu par courriel, propose d'ajouter, en page 75 du règlement la précision, que je résume :

*« Les abris de jardin sont autorisés en Nj conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Les annexes, extensions des constructions à usage d'habitation existantes, telles que les abris de jardin, garages et vérandas, sont soumises aux conditions suivantes : .... »*

Ce courriel est joint en annexe.

Monsieur Joël Bidard demande aussi que la parcelle ZW 247 reste constructible avec une zone préservée de 5 à 6 mètres par rapport au milieu de la mare cadastrée.

### Réponse de la commune :

La parcelle ZW 247 est constructible. Quel que soit l'emplacement de l'étoile repérant la mare au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, cette dernière est préservée dans sa totalité, peu importe le propriétaire.

Faire une zone préservée de 5 à 6 mètres sur le plan de zonage serait trop détaillé et complexifierait le zonage qui a vocation à rester homogène. Toutefois, le souhait de préserver une zone de 5 m autour de la mare est une démarche positive, cette disposition sera ajoutée dans l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la Plaine des deux Mares.

### Commissaire enquêteur :

Je remarque, là aussi, l'analyse positive de la municipalité et je l'approuve.

Monsieur Raymond Martin exprime un vif désaccord au projet de Zone d'Aménagement Concerté dénommée «Prairie des Deux Mares» en ces termes :

*« Ma cours de ferme c'est mon outil de travail. Je suis propriétaire sur les Bidaux ZW229, ZW230 pour une surface de 6465m<sup>2</sup> avec bâtiments anciens de 1000 m<sup>2</sup> de surface couverte.*

*Les "Hors sols" m'empêchent de nourrir ma famille en me volant mon jardin et mes vergers ; d'exercer mon métier d'agriculteur en me retirant ma cour de ferme.*

*Voudraient-ils vraiment me réduire à l'indigence et à la précarité ?*

*La liberté de vivre paisiblement chez soi et d'exercer son métier, c'est quand même bien !*

*La ZAC prévue, dans tous les cas, ce sera laid : camping en dur, ni bon à voir, ni bon à habiter.»*

Monsieur Jean Pasquier est propriétaire d'un terrain à Nogent-le-Pheye. Il s'oppose fortement à un projet d'aménagement (OAP) qui est prévu sur sa commune. Il exprime son inquiétude quant à l'impact de ce projet sur sa propriété et demande à être entendu et à participer aux décisions qui le concernent.

#### **Réponse de la commune :**

Les élus ont été, sont et seront à la disposition de M. Pasquier pour échanger sur le projet. D'autre part la définition du périmètre de cette zone d'aménagement concerté et de ses principes d'aménagement ont fait l'objet d'une riche et large concertation qui avait notamment pour but de co-construire le projet avec les propriétaires, les habitants, les élus...

#### **Commissaire enquêteur :**

*Je remarque l'ouverture aux dialogues de la municipalité. J'approuve cette position.*

Monsieur et Madame Gérard Janvier écrit :

*« Ayant assisté à la première réunion publique concernant la révision du PLU, Monsieur le Maire avait annoncé qu'il ne souhaitait plus étendre de constructions dans le hameau de Villiers de Bois mais combler les "dents creuses" et aussi dans le cœur du village de Nogent.*

*Monsieur le Maire avait même évoqué la possibilité d'exproprier des terrains afin de grossir le nombre d'habitants pour passer à 1500 personnes minimum.*

*Dans notre cas, les parcelles ZX 523 et ZX 156 étaient constructibles, nous avons donc fait faire un projet de répartition dans le cadre de la succession FIOT par un géomètre expert (ci-joint plan) afin que chaque parcelle soit desservie par un accès routier de façon à ce que la succession soit aisément partageable.*

*À ce jour, nous apprenons que ces parcelles seraient déclassées en zone jardin non constructibles dans ce nouveau PLU alors que nous avons prévu 3 terrains à bâtir équivalents.*

*Notre projet était donc bien dans le même esprit que la municipalité afin d'augmenter le nombre d'habitants.*

*Nous vous remercions de prendre en compte notre requête afin de valider une succession non dévalorisée. »*

### **Réponse de la commune :**

Les élus rappellent que le secteur Nj a été déterminé pour préserver les fonds de jardins.

L'égalité de traitement de l'ensemble des citoyens ne permet pas de répondre favorablement à la demande. D'autre part, ce zonage répond aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Favoriser la nature dans les secteurs habités actuels et futurs
- Préserver les cœurs d'îlots, les poumons verts...

Enfin le découpage parcellaire tel que présenté ne pourrait en aucun cas être considéré comme une dent creuse mais bien comme une extension en dehors de l'enveloppe urbaine induisant une consommation d'espace. La demande est refusée.

### **Commissaire enquêteur :**

Sans commentaire.

Monsieur Marc Lefebvre et sa famille, propriétaires des parcelles ZO 190, ZO 075 et ZO 162 à Villiers-le-Bois s'opposent au changement de classification de leurs terrains dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU). Voici leurs motivations :

- Ces terrains sont classés constructibles depuis environ 30 ans et sont raccordés aux réseaux publics.
- Les propriétaires n'ont pas été informés de ce changement de classification et estiment ne pas avoir été traités équitablement par rapport aux autres propriétaires de Villiers-le-Bois.
- Le classement en zone constructible correspond à l'objectif de combler les "dents creuses" et de répondre à la demande de logements, comme indiqué dans le projet de PLU.
- Ils n'ont trouvé aucune mention explicite de ce changement de classification dans les documents du PLU, ni de trace de discussions ou de consultations avec les propriétaires concernés.

- Ce changement de classification entraînerait une perte financière importante pour les propriétaires, qui avaient prévu de vendre ces terrains à terme.
- Bonne prise en compte du besoin de terrains constructibles pour accueillir le nouveaux employés Novo Nordisk et les entreprises qui vont s'installer et se développer près de la futur autoroute Dreux-Orléans Nogent le Roi et un lieu très attractif pour eux, à proximité de grandes villes et à prix de terrains raisonnables.

En conséquence Monsieur Marc Lefebvre et sa famille demande le maintien de la classification Uah précédemment établie pour ces parcelles, dans un souci de cohérence historique des PLU de la commune, de la nature de certains terrains déjà construits, d'équité vis-à-vis d'autres propriétaires de parcelles du hameau de Villiers.

### Réponse de la commune :

Les élus précisent que depuis le début, le projet d'aménagement et de développement durables porte les objectifs suivants que le PLU doit traduire :

- Augmenter l'assise démographique du bourg
- Valoriser le fort potentiel de logements dans le bourg, sans compromettre le caractère verdoyant de la commune

Ce projet d'aménagement et de développement durables indique très clairement la volonté de stopper l'extension des hameaux en entourant en rouge le hameau de Villiers-aux-Bois.





Les quelques constructions autorisées à Villiers-aux-Bois l'ont été à l'aune du PLU actuellement en vigueur ou dans des espaces considérés en dents creuses. Maintenir les parcelles ZO 190, ZO 075 et ZO 162 en Uah serait clairement considéré comme une extension d'un hameau.

**Commissaire enquêteur :**

Sans commentaire.

Madame Michelle Bellamy dépose le courrier ci-dessous :

*« Dans le cadre du nouveau plan de zonage du PLU, certaines parcelles actuellement constructibles seraient classées en zone Nj Naturelle parcs et jardins.*

*Avec mes sœurs Mme Janvier et Mme Roger, nous sommes co-proprétaires des parcelles constructibles 156, 225, une partie de la parcelle 523 (environ 1 000 m<sup>2</sup> de celle-ci revient à nos enfants respectifs par testament). Il y a eu un désaccord sur le testament aux termes imprécis (parcelle de pré 172 pour nous avec Mme Janvier et cour de ferme pour Mme Roger, la justice a tranché en faveur de l'ancienne cour de ferme). Nous sommes aussi co-proprétaires des parcelles de pré 175 et 172 et des parcelles de bois 202 et 173 en zone non constructible et je suis d'accord et tiens que ces parcelles de pré restent en zone non constructible.*

*Toutes ces parcelles constructibles et non constructibles ont été acquises en 2001 par notre mère (décédée en 1995) suite à la succession de son frère Pierre agriculteur décédé en 1996 contre une importante soulte (plus de 300 000 francs) car elle tenait à conserver le corps de ferme de son frère où elle a passé sa vie entière.*

*La succession n'est pas encore réglée suite à notre désaccord sur le testament (jugement rendu en 2022) et le devenir des parcelles constructibles et non constructibles. Le jugement définitif à la Cour d'appel de Versailles est prévu en septembre 2025. Dans nos conclusions à la Cour d'appel, avec notre avocate Maître Aidat-Rouault et la géomètre Mme Hermier dont je remercie l'excellent travail, nous proposons (plan ci-joint) un découpage des parcelles constructibles permettant de créer 3 lots d'environ 300-350 m<sup>2</sup> pour nous trois, une route d'accès desservant ces 3 lots mais également desservant tout le long de la parcelle 523 dédiée à nos enfants ainsi que l'accès aux parcelles de pré et de bois (réparties entre nous trois) et aussi le droit de passage à Mr Gillot pour sa parcelle 174. C'est un ensemble cohérent qui, je pense, sera validé par la Cour d'appel.*

*C'est pourquoi je tiens à conserver les parcelles 225, 156 et 523 (sur cette dernière parcelle, il reste toujours le hangar avec du matériel agricole, un abri aux canards, etc..) à l'état constructible en mémoire de ma mère qui tenait absolument à conserver le corps de ferme de son frère et qui a dû payer une soulte très importante pour le*

*garder en raison précisément de la valeur de ces parcelles constructibles. Par contre, les parcelles de pré 172 et 175 doivent rester en zone naturelle inconstructible.*

*Vous trouverez ci-joint le plan de découpage des 3 lots constructibles, le partage prévu de la parcelle de pré 172 en deux de façon avec la parcelle 175 faire 3 parcelles sensiblement d'égale superficie autour de 500 m<sup>2</sup> pour nous trois, chacune aura aussi sa parcelle de bois 202, 173 et une autre située un peu plus loin dans Nogent le Phaye.*

*Ainsi, nous proposons un partage équitable entre nous trois tant pour les parcelles constructibles et non constructibles. Mon désir profond est de conserver la mémoire de ma mère avec tous ses sacrifices consentis pour conserver la cour de ferme de son cher frère Pierre.*

*Toutes ces explications m'ont semblé nécessaires pour que vous ayez une compréhension plus fine de notre histoire familiale et de faire la proposition de conserver les parcelles actuellement constructibles dans leur état. »*

#### **Réponse de la commune :**

Compte tenu des procédures en cours, cette demande revêt une attention particulière. Toutefois, les élus rappellent que le secteur Nj a été déterminé pour préserver les fonds de jardins.

L'égalité de traitement de l'ensemble des citoyens ne permet pas de répondre favorablement à la demande de maintien en zone constructible de l'intégralité des parcelles 156 et 523. D'autre part, ce zonage répond aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables suivants :

- Favoriser la nature dans les secteurs habités actuels et futurs
- Préserver les cœurs d'îlots, les poumons verts...

Enfin le découpage parcellaire tel que présentait ne pourrait en aucun cas être considéré comme une dent creuse mais bien comme une extension en dehors de l'enveloppe urbaine induisant clairement une consommation d'espace. La demande est refusée.

#### **Commissaire enquêteur :**

Sans commentaire.

### **4.3.1 L' OAP Prairie des 2 mares**

La limite de propriété entre les parcelles de Monsieur et Madame Leroy et celles de Monsieur Bidard se situe au milieu de la mare. Cette mare est commune avec la propriété de Monsieur Pasquier. Cette mare a été partiellement bouchée par l'un des propriétaire. Sans intervention auprès du Maire de la commune, de Chartres Métropole, de l'OFB et de l'association Eure-et-Loir Nature, cette mare serait aujourd'hui bouchée.

Monsieur Bidard demande que les mêmes dispositions soient envisagées sur les 2 parcelles concernées de part et d'autre de la limite séparative, soit de préserver le même nombre de mètres de part et d'autres de cette limite et non pas des rives actuelles.

**Réponse de la commune :**

La parcelle ZW 247 est constructible. Quel que soit l'emplacement de l'étoile repérant la mare au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, cette dernière est préservée dans sa totalité.

Faire une zone préservée de 5 à 6 mètres sur le plan de zonage serait trop détaillé et complexifierait le zonage qui a vocation à rester homogène. Toutefois, le souhait de préserver une zone de 5 m autour de la mare est une démarche positive, cette disposition sera ajoutée dans l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la Plaine des deux Mares.

**Commissaire enquêteur :**

Je rappelle, là aussi, l'analyse positive de la municipalité que j'approuve.

### 4.3.2 Les affectations incohérentes

Monsieur et Madame Le Roux remarques des bâtiments d'habitations et des dépendances classées en zones agricoles.

**Réponse de la commune :**

Cette trame correspond à un repérage au titre de l'article L151-19, comme l'indique la légende du zonage.

Éléments repérés au titre de l'article L151-19



Bâti et mur

**Commissaire enquêteur :**

A cette dernière réponse, le commissaire enquêteur reconnaît une lecture inexacte du plan par le requérant.

Pour les autres réponses formulées, le commissaire enquêteur partage la position du maître d'ouvrage et n'ajoute ni avis ni commentaire à ces différentes réponses apportées au public par le pétitionnaire.

## 4.4 Question du commissaire enquêteurs

### 4.4.1 Classement de propriétés

Lors de la remarque émise par Monsieur et Madame Le Roux, lors de la première permanence, nous remarquons des incohérences sur ces 2 plans de zonage. (pièces 4.2 et 4.3).

La définition de l'église Saint-Pierre et Saint-Paul, du château de la Boissière, de plusieurs propriétés d'habitation et les nombreux autres bâtiments devraient être corrigées.



#### Réponse de la commune :

Après vérification, les élus ne constatent pas d'incohérence entre les pièces 4.2 et 4.3.

Concernant la définition de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul, du château de la Boissière, de plusieurs propriétés d'habitation et les nombreux autres bâtiments qui devraient être corrigées nous ne comprenons pas la nature de la demande. Si la demande est de supprimer le repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les élus ne le souhaitent pas. S'il s'agit de préciser la légende du plan de

zonage, le terme « Bâti et mur » sera remplacé par « bâti, églises, châteaux, habitations... et murs »

**Commissaire enquêteur :**

Cette proposition de précision clarifie la compréhension du plan et évite tout malentendu.

#### 4.4.2 Le lexique

Une étoile jaune entourée de rouge est marquée comme les bâtiments évoqués ci-dessus.



A cet emplacement, il me semble se trouver l'éolienne, emblème de la commune, déjà classée au titre des monuments historiques.

Ce symbole n'est pas défini dans ce "lexique"

**Réponse de la commune :**

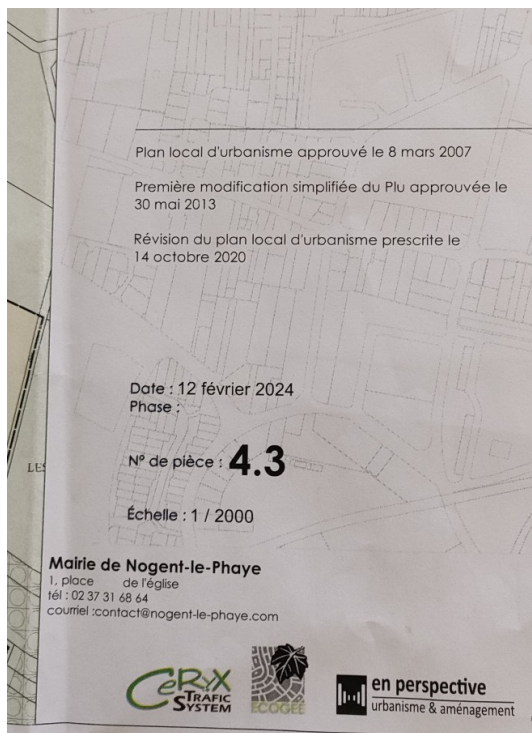
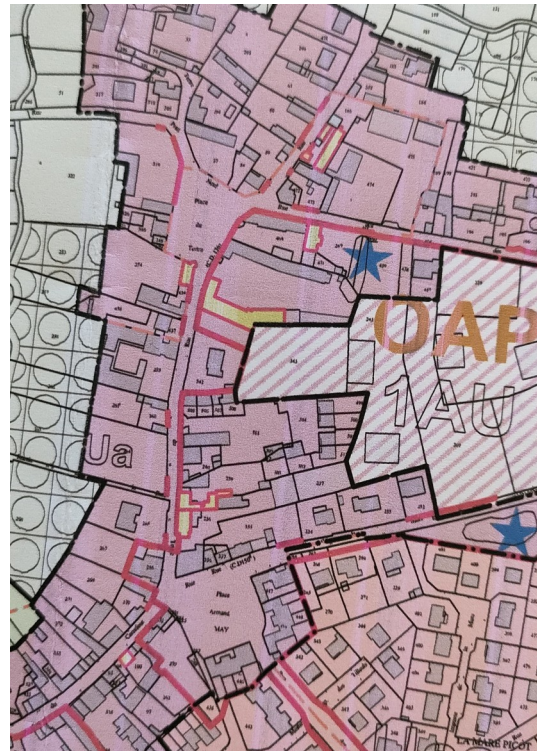
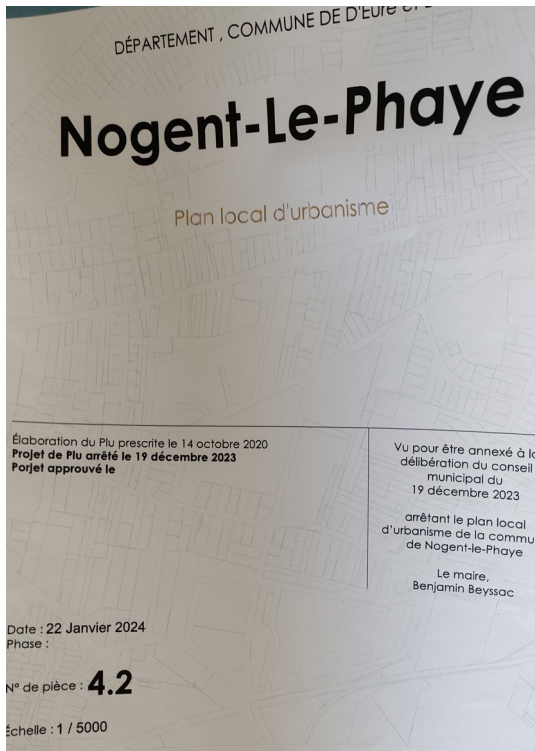
L'étoile correspond bien à l'éolienne. La légende du zonage sera effectivement complétée en fonction.

**Commissaire enquêteur :**

Cette proposition de complément aidera à la compréhension du plan.

#### 4.4.3 Des plans discordants

Sur les plans suivants certains bâtiments sont parfois marqués de jaunes, parfois, sur un autre plan, ils ne le sont pas.



### Réponse de la commune :

Après vérification les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identiques sur les plans 4.2 et 4.3.

En tout état de cause, le bâtiment repéré sur le plan de zonage 4.2 ci-dessus et qui ne l'est pas sur le plan 4.3 ci-dessus ne sera pas repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU approuvé.

**Commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur n'ajoutera ni avis ni commentaire.

## 5 Conclusions

Je considère que :

- l'enquête publique s'est bien déroulée, sans incident et dans un climat courtois ;
- 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 ainsi que par la diffusion sur le site de la communes de Nogent-le-Phaye ;
- ce projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme de Nogent-le-Phaye était suffisamment étayé pour permettre au public une bonne compréhension du projet ;
- en ce qui concerne les observations du public, les réponses ont été apportées dans le respect de l'intérêt général.

Après avoir souligné :

- l'organisation satisfaisante de l'enquête publique, le commissaire enquêteur ayant pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme dans le cours même de l'enquête, toutes précisions utiles sur les différents éléments du dossier et tous les éclaircissements nécessaires sur l'observation du public intervenu lors de l'enquête ;
- la participation du public, qui défend des biens privés de propriétaires sur Nogent-le-Phaye ;
- qu'aucune opposition au projet de révision du PLU ne soit présentée par les Personnes Publiques Associées au projet de PLU ;
- qu'aucune contribution n'ayant été émise par les associations environnementales puisse être considéré comme un accord tacite, un acquiescement, au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de leur part.

Il convient cependant de conclure à la réalité et à la pertinence du débat.

En conséquence, après avoir procédé à une analyse aussi complète que possible, au vu des contacts pris, auprès des services de l'État, du maître d'ouvrage et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, j'ai analysé la procédure suivie, me suis attaché à identifier les remarques faites.

Au terme de cette enquête, et après analyse de l'ensemble des aspects du projet, j'ai formulé, dans le document ci-après, mes conclusions motivées concernant le projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme de Nogent-le-Phaye

Fait à La Loupe, le 29 septembre 2024



Le commissaire enquêteur

Frédéric Ibled