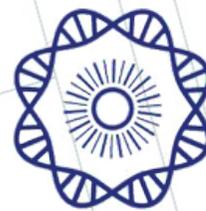


PLU



DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR,  
COMMUNE DE

# Nogent-le-Phaye

Plan local d'urbanisme et  
zone d'aménagement concerté

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Plan local d'urbanisme approuvé le 8 mars 2007

Première modification simplifiée du Plu approuvée le  
30 mai 2013

Révision du plan local d'urbanisme prescrite le  
14 octobre 2020

Vu pour être annexé à la déli-  
bération du conseil municipal  
du 12 février 2024  
arrétant le projet de révision  
du plan local  
d'urbanisme de la  
commune de  
Nogent-le-Phaye

Le maire,  
Benjamin Beyssac

Date : **8 février 2024**  
Phase : **Arrêt du projet**

N° de pièce : **2**



**en perspective**  
urbanisme & aménagement



OSTINATO  
L'Atelier d'Architecture

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage  
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com



## Rappels

Le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du Plu (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

# La structure du projet

# Les orientations générales du projet

Renforcer le rôle de pôle de proximité

Régénérer la vitalité du centre bourg

Mettre à disposition la qualité de vie

S'adapter aux changements climatiques et participer à leur limitation

Valoriser au mieux l'espace

Renforcer le rôle  
de pôle de proximité



Pôle urbain de Chartres

Nogent-le-Phaye

3 km

Gasville

Houville-la-Branche

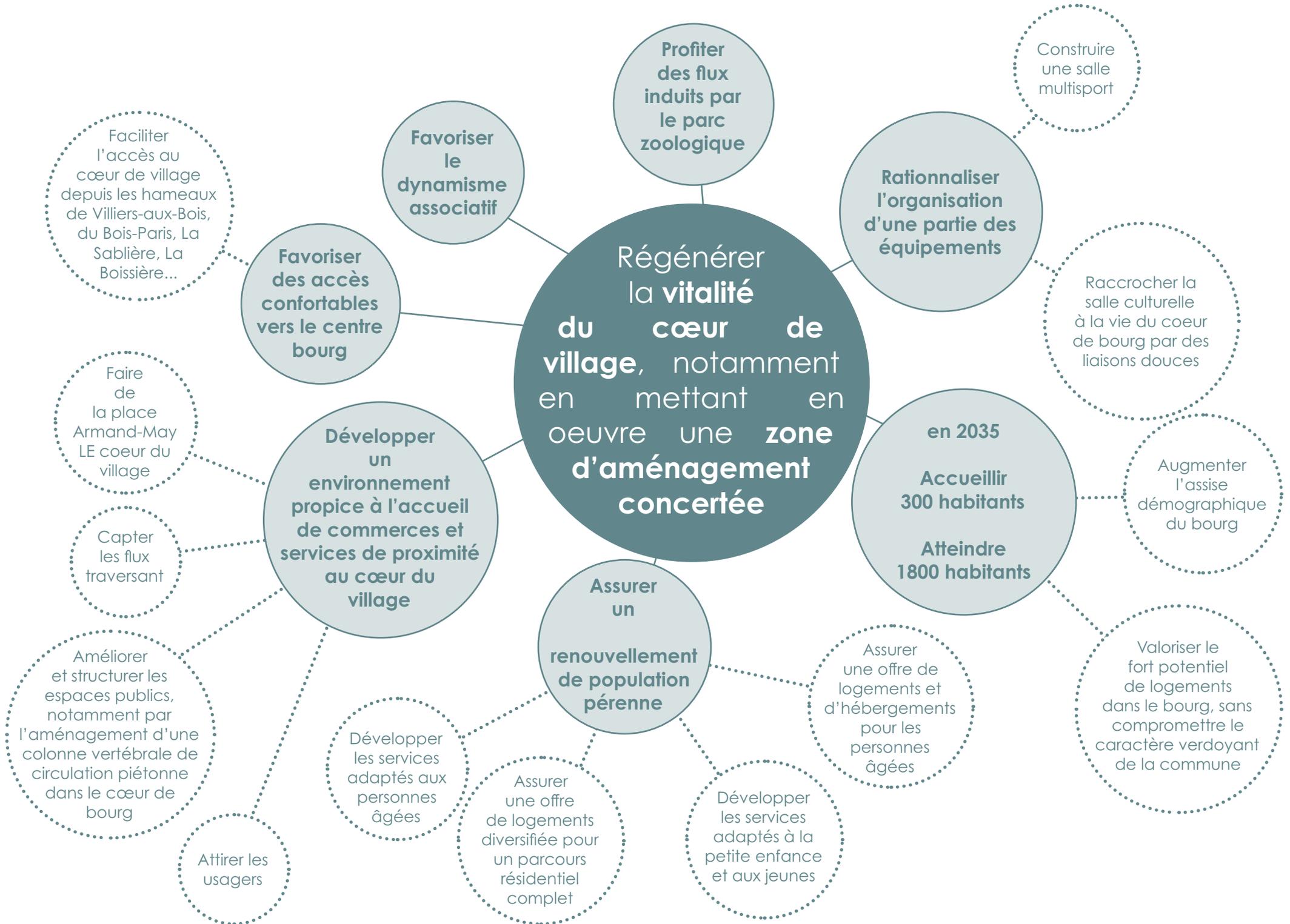
Sours



# Précisions sur le développement économique local



Régénérer la vitalité  
du centre bourg



**Régénérer la vitalité du cœur de village, notamment en mettant en oeuvre une zone d'aménagement concertée**

**Favoriser des accès confortables vers le centre bourg**

Faciliter l'accès au cœur de village depuis les hameaux de Villiers-aux-Bois, du Bois-Paris, La Sablière, La Boissière...

Faire de la place Armand-May LE cœur du village

Capter les flux traversant

**Développer un environnement propice à l'accueil de commerces et services de proximité au cœur du village**

Améliorer et structurer les espaces publics, notamment par l'aménagement d'une colonne vertébrale de circulation piétonne dans le cœur de bourg

Attirer les usagers

**Favoriser le dynamisme associatif**

Profiter des flux induits par le parc zoologique

**Rationnaliser l'organisation d'une partie des équipements**

Construire une salle multisport

Raccrocher la salle culturelle à la vie du cœur de bourg par des liaisons douces

**en 2035  
Accueillir 300 habitants  
Atteindre 1800 habitants**

Augmenter l'assise démographique du bourg

**Assurer un renouvellement de population pérenne**

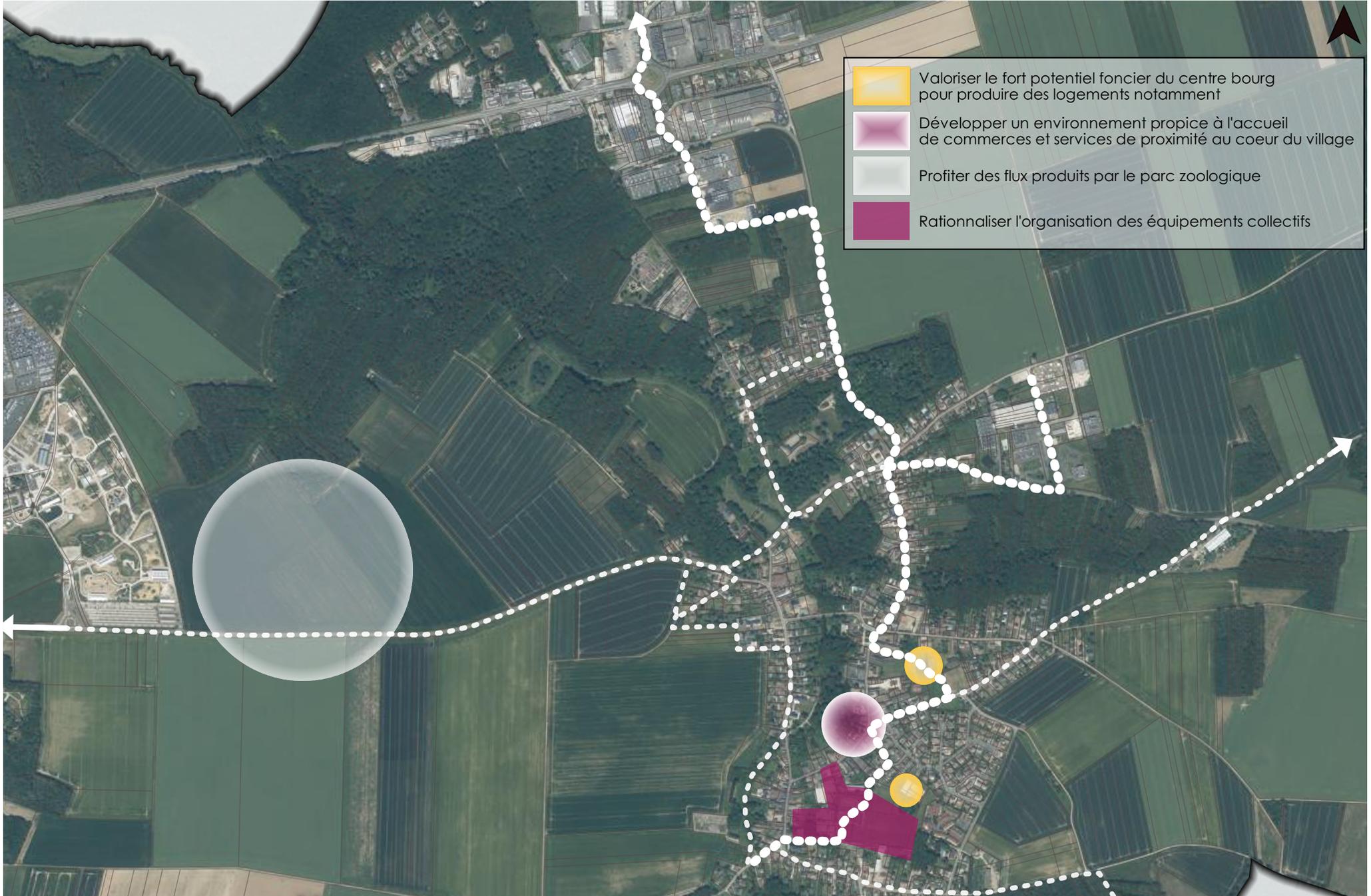
Développer les services adaptés aux personnes âgées

Assurer une offre de logements diversifiée pour un parcours résidentiel complet

Assurer une offre de logements et d'hébergements pour les personnes âgées

Développer les services adaptés à la petite enfance et aux jeunes

Valoriser le fort potentiel de logements dans le bourg, sans compromettre le caractère verdoyant de la commune



-  Valoriser le fort potentiel foncier du centre bourg pour produire des logements notamment
-  Développer un environnement propice à l'accueil de commerces et services de proximité au coeur du village
-  Profiter des flux produits par le parc zoologique
-  Rationaliser l'organisation des équipements collectifs

## Zoom sur la colonne vertébrale Nord-Sud

Ses fonctions seront multiples :

- connecter la zone d'activité du Bois Paris au bourg
- favoriser les déplacements doux dans le bourg
- structurer l'aménagement du cœur de bourg
- relier les espaces collectifs
- renforcer la présence des zones végétales voire naturelle dans le bourg



## Zoom sur l'objectif de croissance démographique

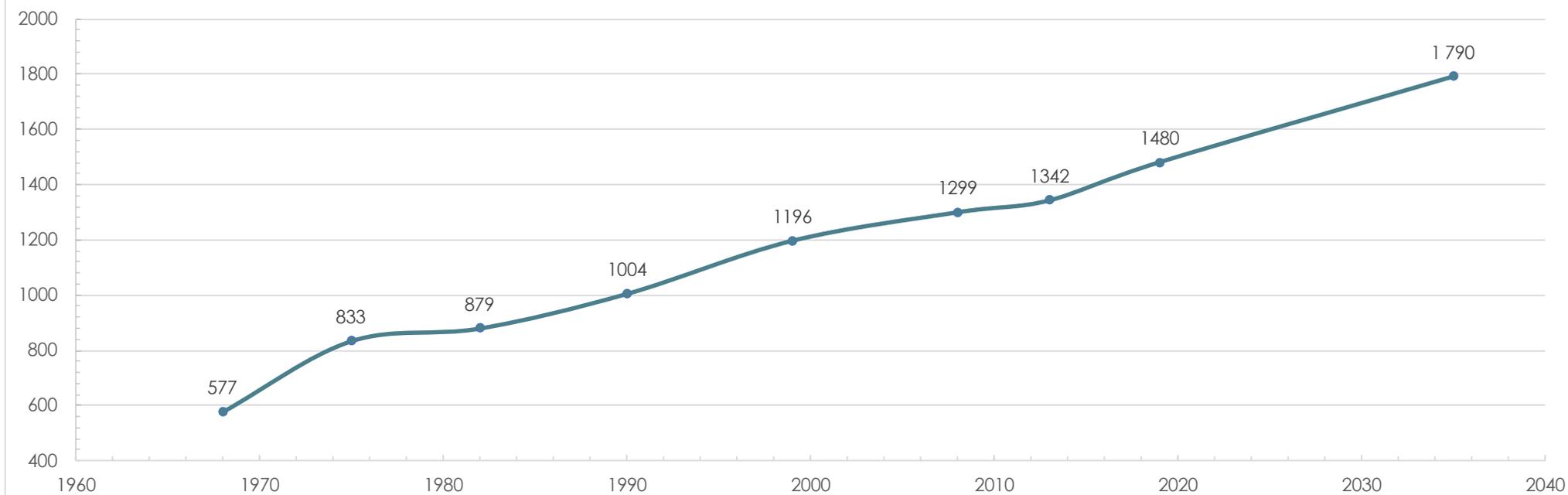
% 1,2%/an



jusqu'en 2035

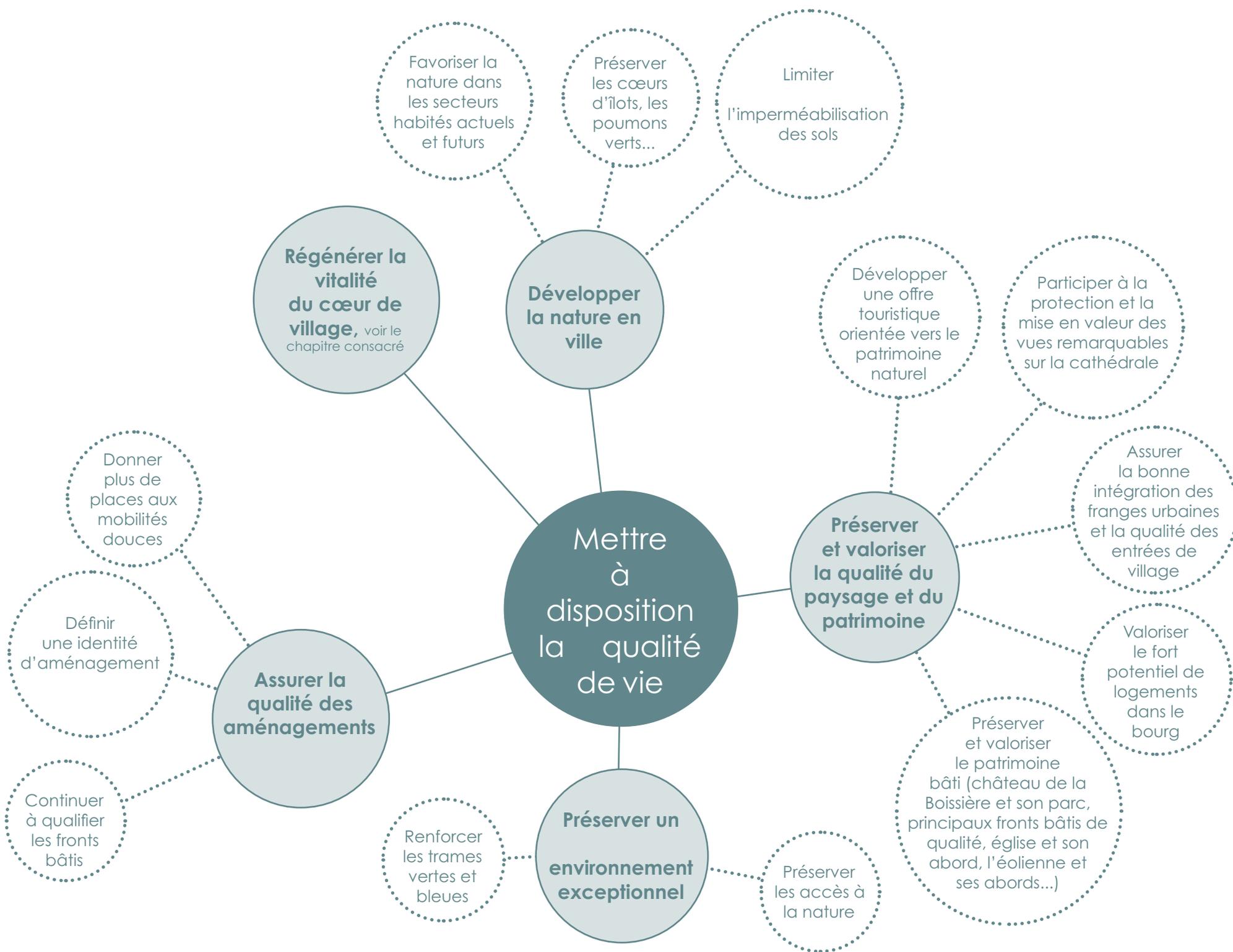
Soit  1 800 habitants  
+ 300 habitants

Extrapolation de la croissance démographique jusqu'en 2035





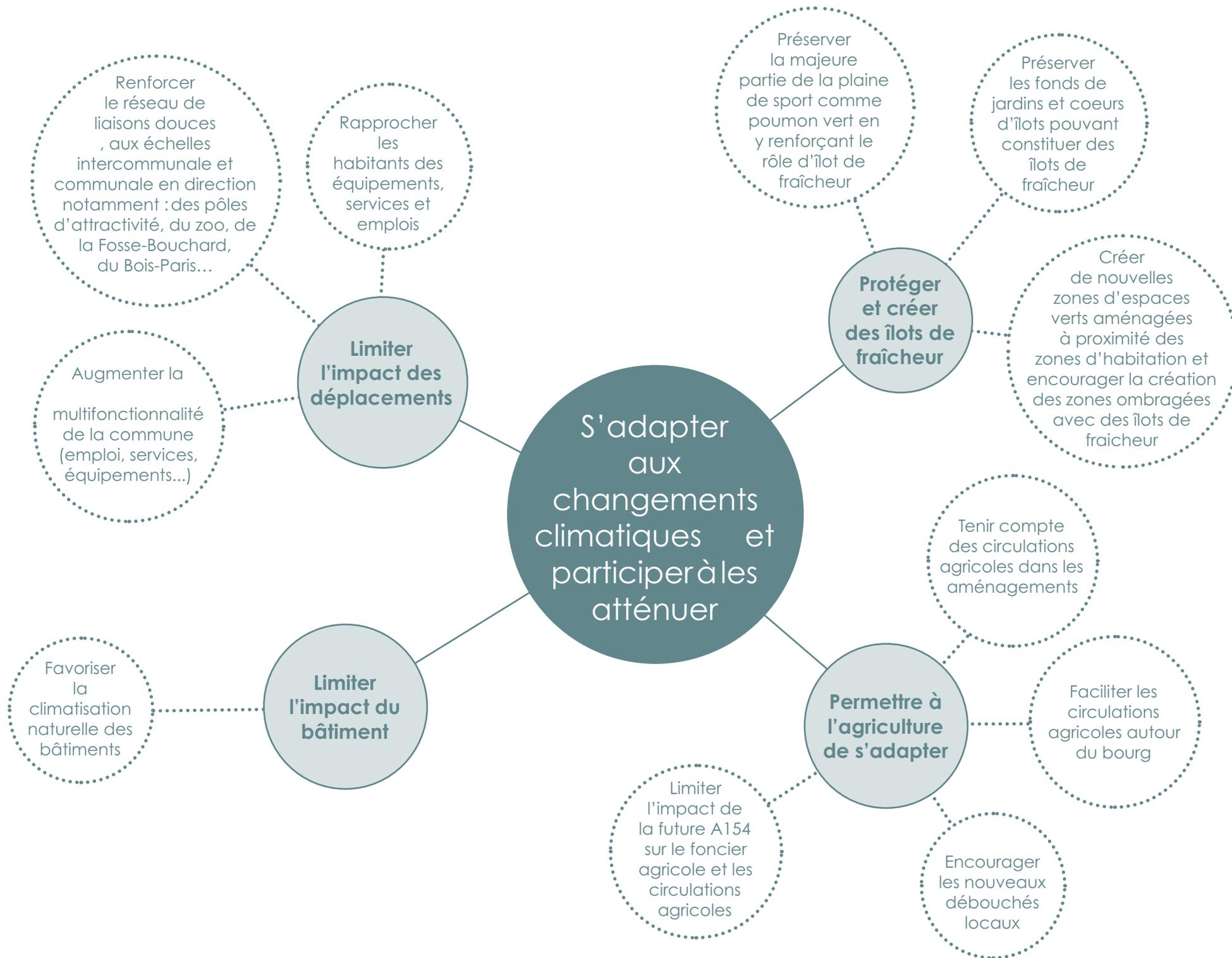
Mettre à disposition  
la qualité de vie







S'adapter  
aux changements climatiques  
et participer à les atténuer



S'adapter aux changements climatiques et participer à les atténuer

Limiter l'impact des déplacements

Renforcer le réseau de liaisons douces, aux échelles intercommunale et communale en direction notamment : des pôles d'attractivité, du zoo, de la Fosse-Bouchard, du Bois-Paris...

Rapprocher les habitants des équipements, services et emplois

Augmenter la multifonctionnalité de la commune (emploi, services, équipements...)

Protéger et créer des îlots de fraîcheur

Préserver la majeure partie de la plaine de sport comme poumon vert en y renforçant le rôle d'îlot de fraîcheur

Préserver les fonds de jardins et coeurs d'îlots pouvant constituer des îlots de fraîcheur

Créer de nouvelles zones d'espaces verts aménagées à proximité des zones d'habitation et encourager la création des zones ombragées avec des îlots de fraîcheur

Permettre à l'agriculture de s'adapter

Tenir compte des circulations agricoles dans les aménagements

Faciliter les circulations agricoles autour du bourg

Encourager les nouveaux débouchés locaux

Limiter l'impact de la future A154 sur le foncier agricole et les circulations agricoles

Limiter l'impact du bâtiment

Favoriser la climatisation naturelle des bâtiments





Modérer  
la consommation d'espace

# Modérer la consommation d'espace

## Modérer les extensions du tissu bâti

Dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée, et plus globalement dans les zones à urbaniser, prescrire une densité minimum de **20 logements à l'hectare**

Jusqu'en 2035, ne pas consommer plus de :

- 4 hectares pour le logement
- 12 hectares pour l'activité économique

## Valoriser prioritairement le potentiel du tissu bâti existant

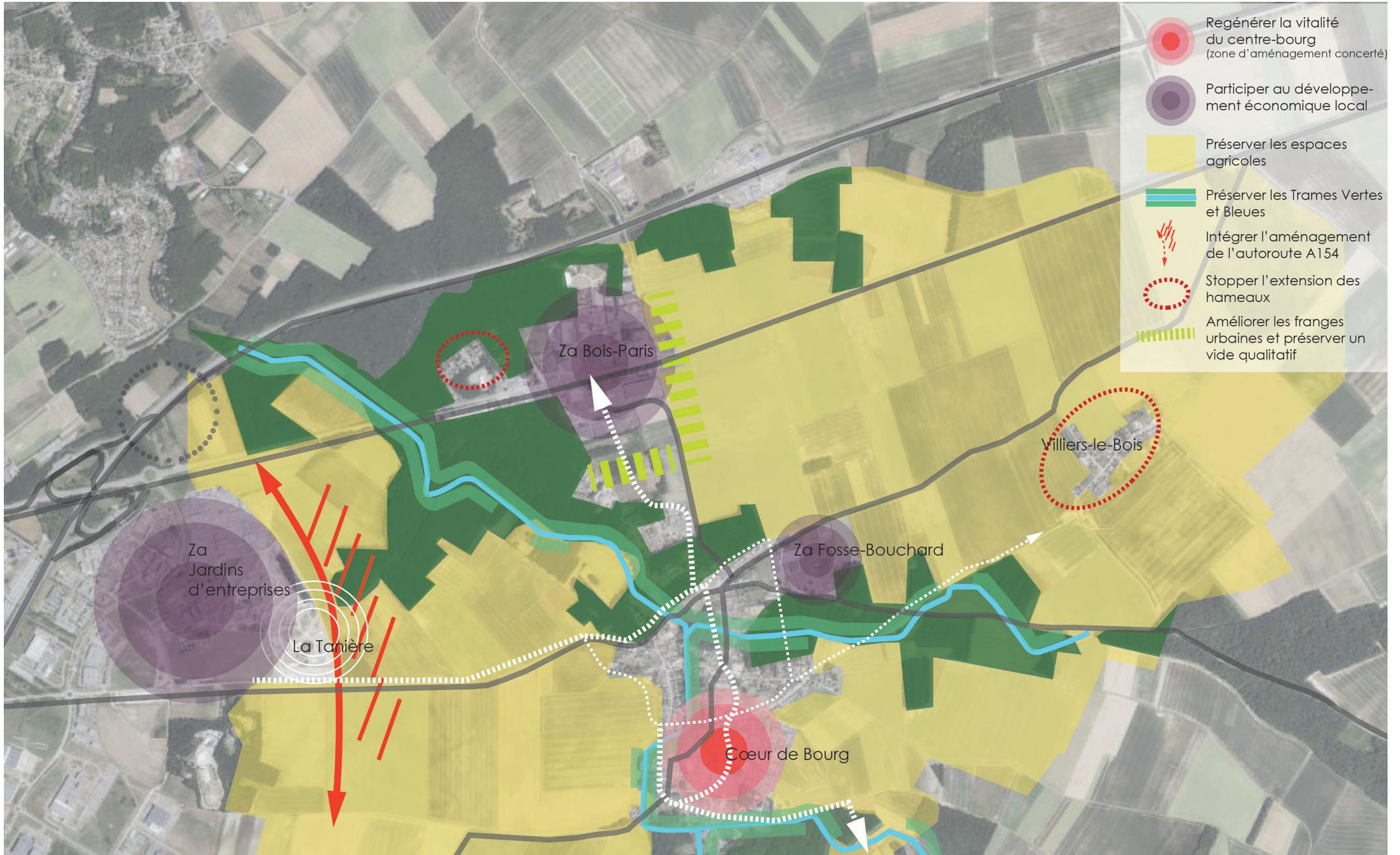
Définir des implantations générant peu de consommation d'espace sans compromettre l'intimité

Favoriser la construction dans les dents creuses

Favoriser le renouvellement de population naturel dans le logement existant

Valoriser au mieux les importantes surfaces disponibles en cœur de village

Synthèse



-  Regénérer la vitalité du centre-bourg (zone d'aménagement concerté)
-  Participer au développement économique local
-  Préserver les espaces agricoles
-  Préserver les Trames Vertes et Bleues
-  Intégrer l'aménagement de l'autoroute A154
-  Stopper l'extension des hameaux
-  Améliorer les franges urbaines et préserver un vide qualitatif