



**PRÉFET
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan
02 37 36 34 34
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 23 avril 2024

Direction Départementale des Territoires
d'Eure-et-Loir

A l'attention de Laurence Maury
15, place de la République CS70527
28008 – CHARTRES Cedex

OBJET : Avis sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Nogent-le-Phaye (28)

REF. : Numéro

P.J. : 0

Vous nous avez transmis pour avis le PLU de la commune de Nogent-le-Phaye par courrier du 14 mars 2024. Vous trouverez ci-dessous les commentaires que ce document appelle.

Servitudes patrimoniales

- *L'éolienne et son complexe, inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 28/01/1993*
- *Périmètre délimité des abords (PDA) de l'éolienne de 59 hectares*

Nota bene : le périmètre délimité des abords n'est reporté sur aucun règlement graphique. Un plan des servitudes, outre le plan des contraintes, est nécessaire à la complétude des informations.

Les données sur l'éolienne et son périmètre délimité des abords sont présentes dans l'*Évaluation environnementale*, mais il aurait été souhaitable de trouver également mention de ces éléments dans le *Rapport de présentation* proprement dit, le *PADD* et le *Règlement*.

Il est par ailleurs recommandé de rappeler dans le *Règlement* que les demandes d'autorisation d'urbanisme effectués au sein du périmètre délimité des abords sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. A ce sujet, nous rappelons qu'au sein du périmètre délimité des abords, les projets de travaux sont toujours soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, peu importe le niveau de protection, contrairement à ce qui est indiqué p. 105 de l'*Évaluation environnementale*.

La « directive paysagère » a bien été prise en compte, et figure dans l'ensemble des documents.

Éléments paysagers et bâtis identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme

Nous regrettons qu'une liste détaillée des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du CU du patrimoine repéré ne figure pas en annexe, et que celle-ci ne compte pas plus de bâtiments.

Par ailleurs, la traduction réglementaire des « séquences urbaines remarquables » définies dans l'*Évaluation environnementale* (p. 107) n'est pas évidente : les bâtiments de ces séquences sont-ils protégés ? Si oui, pourquoi les séquences ne sont-elles pas reprises dans le plan de zonage ?

Les prescriptions relatives aux éléments repérés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du CU gagneraient à être plus restrictives. En effet, la démolition, partielle ou totale, de ces bâtiments devrait être interdite, et seules les modifications conduisant à retrouver un état antérieur avéré devraient être autorisées.

Qualité urbaine et architecturale

Les prescriptions du *Règlement* sont de nature à garantir une certaine qualité architecturale et urbaine à la commune de Nogent-le-Phaye, notamment par le biais de l'interdiction des coffres de volets roulants en façade, de l'absence de visibilité des éléments techniques (pompes à chaleur, etc...) depuis l'espace public, ou encore la densité minimum de tuiles exigée en zone Ua. Les règles relatives à l'implantation des capteurs solaires en toiture sont également tout à fait opportunes.

Il est toutefois recommandé de contrôler la dimension des châssis de toit (par exemple, 80 x 120 cm maximum). Une ou deux règles appliquées aux menuiseries seraient par ailleurs bienvenues (obligation d'épouser la forme du linteau, profil le plus fin possible, etc...).

Outre le *Règlement*, l'*Évaluation environnementale*, et dans une moindre mesure le *Projet d'aménagement et de développement durables* font état des préoccupations patrimoniales de la commune (cf par exemple p. 11 de l'*Évaluation environnementale*).

Potentiel foncier et extensions urbaines

Le potentiel foncier est finement évalué (*Rapport de présentation*, p. 44). En outre, les zones d'extension sont judicieuses, du point de vue de la logique urbaine (en continuité avec le bâti existant, de taille proportionnelle par rapport au contexte urbain et paysager, privilégiant les secteurs enclavés, etc...).

On note la bonne intégration paysagère des nouvelles zones d'urbanisation. Les *Orientations d'aménagement et de programmation* comportent toutes un volet paysager substantiel et propre à préserver, voire améliorer, le cadre de vie de Nogent-le-Phaye – cf OAP *Gendarmerie*, et *Frange Ouest* –.

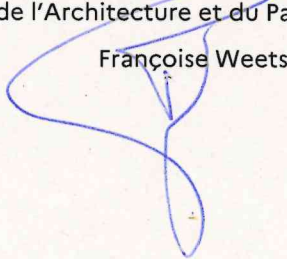
La zone d'aménagement concertée (ZAC) présente un équilibre réussi entre secteurs bâtis, espaces naturels et zones de loisirs, desservis par un système viaire rationnel venant épouser la structure urbaine existante.

Remarques diverses

- *Évaluation environnementale*, p 107 et ailleurs : le rayon de 500 m de protection autour de l'éolienne ne doit plus figurer ; il a été remplacé par le périmètre délimité des abords ;
- *Orientations d'aménagement et de programmation*, p. 8 : les légendes ont vraisemblablement été interverties (secteurs anciens et secteurs récents) ;

La chef de l'Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine

Françoise Weets



Copie : mairie de Nogent-le-Phaye