

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Nogent-sur-Eure

3^e modification du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 8 septembre 1995

. 1^{re} modification approuvée le 12 décembre 1997

. 2^e modification approuvée le 24 juin 2005

Plu prescrit le 28 septembre 2006

Plu arrêté le 20 septembre 2007

Plu approuvé le 16 octobre 2008

. 1^{re} modification approuvée le 22 mars 2012

. 2^e modification approuvée le 31 mars 2016

. 3^e modification approuvée le 30 octobre 2017



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 30 octobre 2017 approuvant la 3^e modification du plan local d'urbanisme de la commune de Nogent-sur-Eure

Le maire, Pascal Leclair

Notice de présentation

Date :
27 octobre 2017

Phase :
Approbation

1

Mairie de Nogent-sur-Eure (28120)

Tél. : 02 37 25 87 04 mairie.nogent-sur-eure@wanadoo.fr

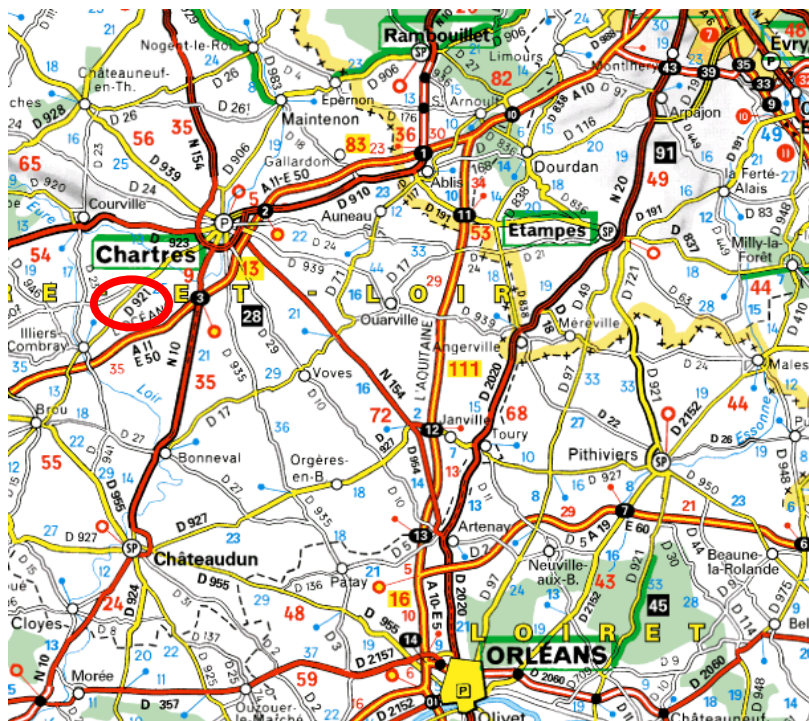
Gilson & Associés urbanisme et paysage 2, rue des Côtes 28000 Chartres

1 – Contexte

C'est le 16 octobre 2008 qu'a été approuvé le plan local d'urbanisme de Nogent-sur-Eure ; la 1^{re} modification a été approuvée le 22 mars 2012 et la deuxième le 31 mars 2016.

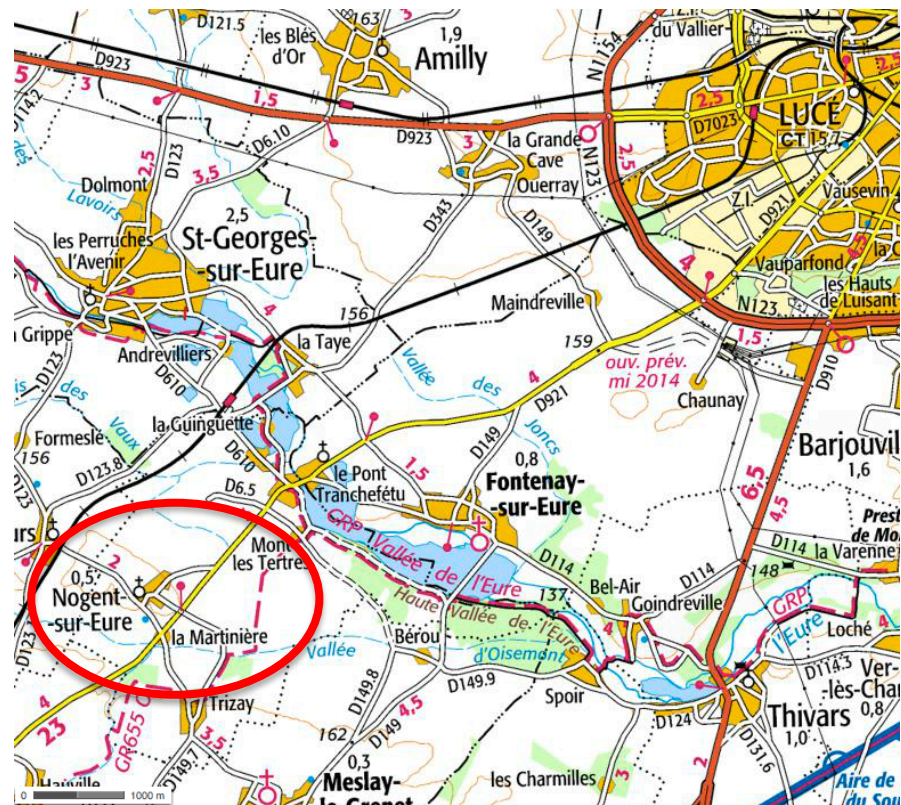
La commune engage la 3^e modification pour faire évoluer son plan local d'urbanisme en procédant aux évolutions suivantes :

- passer l'une des deux zones 2AU en zone 1AU,
- passer la zone 1AU maintenant entièrement desservie et viabilisée en zone Ub.



Situation de la commune (source : Viamichelin)

2 – Diagnostic



Situation de la commune (source : Viamichelin)

Située en périphérie de l'agglomération chartraine, à 10 km de la rocade et à 15 km du centre ville de Chartres, la commune comprend 514 habitants (en 2014), sur une superficie de 922 hectares. En plus du bourg, elle comporte plusieurs hameaux : le plus gros, Trizay, puis Pont-Tranchefêtu (partagé avec Fontenay-sur-Eure), Mont-les-Tertres et la Martinière.

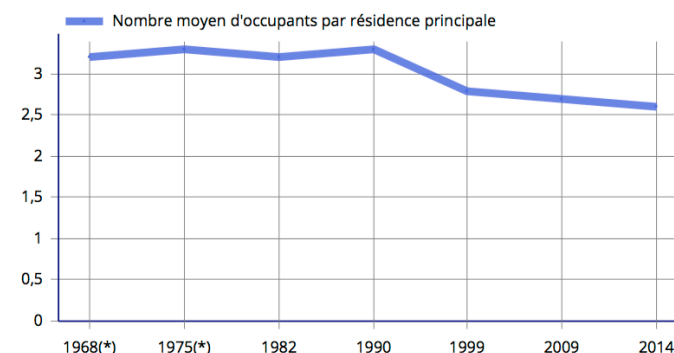


Carte IGN montrant l'urbanisation du bourg, le cercle rouge situant la zone 2AU à passer en zone 1AU

Depuis le recensement de 1968, Nogent-sur-Eure connaît une augmentation régulière et mesurée du nombre d'habitants.

Évolution de la population	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	231	292	359	424	441	497	514
Densité moyenne (hab/km ²)	25,1	31,7	38,9	46,0	47,8	53,9	55,7

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



Le graphique ci-dessus, extrait du site de l'Insee, montre que le nombre d'occupants en moyenne par ménage baisse régulièrement depuis les années 1980 et qu'il est nécessaire d'accueillir une population de ménages jeunes pour contrer ce phénomène préjudiciable à la vie de la commune et notamment de l'école.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Le graphique ci-dessus –issu également de l’Insee– montre la baisse nette des jeunes de moins de 14 ans corrélée à celle des 30 à 44 ans ; a contrario les tranches au-delà de 59 ans augmentent significativement.

	2014	%	2009	%
Ensemble	217	100,0	205	100,0
<i>Résidences principales</i>	195	89,9	183	89,5
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	10	4,4	14	7,0
<i>Logements vacants</i>	12	5,7	7	3,5
<i>Maisons</i>	215	99,1	198	96,6
<i>Appartements</i>	1	0,5	5	2,4

Le tableau ci-dessus montre que les logements vacants et les résidences secondaires (ces dernières ayant encore fortement baissé depuis 2009) sont en proportion très modérée et qu’il ne faut pas espérer un potentiel significatif de ces deux catégories de logements pour la transformation en résidences principales.

Le tableau ci-dessous montre que le nombre de résidences secondaires baisse régulièrement depuis 1968, que celui des logements vacants a toujours été faible.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	114	134	156	165	181	205	217
<i>Résidences principales</i>	72	89	112	130	159	183	195
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	32	38	33	24	12	14	10
<i>Logements vacants</i>	10	7	11	11	10	7	12

3 – Exposé des choix retenus

La commune de Nogent-sur-Eure souhaite valoriser ses atouts pour offrir des logements à des jeunes ménages qui profiteront des services en cœur de bourg, à commencer par l'école et la cantine scolaire. La suite de l'opération d'urbanisation prévue au plan local d'urbanisme est en effet située tout à côté de l'école, de la cantine scolaire, de l'église, de la mairie, de la salle des fêtes et des aires de jeux qui la complètent.

Le passage de la zone 2AU au nord ouest du bourg, en lien étroit et direct avec le village, permettant de nouvelles liaisons, complétant admirablement la première tranche de l'urbanisation récemment réalisée (travaux réalisés d'octobre 2016 à février 2017), laquelle est entièrement viabilisée et quasi entièrement construite. Les élus constatent une très forte rétention foncière sur les quelques terrains encore libres au hameau de Trizay –de plus renforcer l'urbanisation d'un hameau n'est ni leur priorité ni celle du schéma de cohérence territoriale– de même que pour la zone 2AU située à l'est du bourg, que le plan d'occupation des sols a disposé en zone NA depuis 25 ans !

Dans la première tranche du lotissement, la commune s'est réservé un terrain pour y construire soit un logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État soit un petit équipement du type relais assistantes maternelles, en tous cas un équipement qui soit complémentaire au pôle scolaire et conforte l'offre en direction des jeunes ménages.

La commercialisation de la première tranche s'est opérée de façon idéale et le tableau ci-dessous précise l'état des permis de construire lot par lot :

Lot	Superficie en m²	Signature de la promesse vente	État d'avancement
01	815	12/01/16	construction commencée
02	806	12/01/16	construction commencée
03	805	18/11/16	construction commencée
04	804	21/12/16	construction commencée
05	877	09/01/17	permis de construire obtenu
06	991	07/02/17	construction commencée

07	672	13/01/16	construction commencée
08	772	15/01/16	construction commencée
09	725	01/07/16	permis de construire en cours
10	872	16/01/16	construction commencée
11	800	01/06/16	construction commencée
12	1005	12/06/17	permis de construire en cours
13	1000	14/06/17	financement en cours
14	882	26/06/17	financement en cours
16	805	10/10/16	construction commencée
17	843	30/06/16	construction commencée

Précisons que l'école est en regroupement pédagogique, trois classes sont installées à Nogent-sur-Eure, une classe à Chauffours et deux à Ollé ; la cantine scolaire de Nogent-sur-Eure accueille les enfants d'Ollé et de Nogent.

La commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation l'une des deux zones 2AU de son plan local d'urbanisme, celle située en prolongement de la première tranche du lotissement pour les raisons suivantes :

- vu la baisse du nombre d'occupants moyen par ménage constatée, il est nécessaire de pallier si l'on veut que la commune maintienne sa croissance démographique mesurée ;
- vu la baisse des tranches d'âges des moins de 15 ans et de celle des 30 à 44 ans ce qui a pour conséquence un vieillissement de la population auquel il faut remédier ;
- vu que la zone 2AU située en angle sud du bourg à l'angle du chemin Noir et de la rue des Écoles (1,39 hectare) est une terre agricole objet d'une forte rétention foncière depuis plus de vingt ans, zone 2AU qui passera en zone agricole dans peu de temps, n'ayant fait l'objet ni d'acquisition ni d'aménagement dans les 9 ans à compter de la date d'approbation du plan local d'urbanisme (effet de la loi Alur) ;
- vu la forte rétention foncière des quelques terrains constructibles notamment dans le hameau de Trizay cela également depuis deux décennies ;

- tenir compte des trop faibles possibilités de densification des terrains déjà urbanisés car cette densification :
 - . au hameau de Pont-Tranche-Fétu est contrainte par la présence de la zone inondable de l'Eure,
 - . aux hameaux de Mont-les-Tertres et de Trizay est contrainte par le site inscrit de la vallée de l'Eure et parce qu'à l'évidence ces hameaux ne seront plus disposés en zone constructible lors de la révision du plan local d'urbanisme,
 - . est contrecarrée au hameau de Trizay, deux parcelles encore vierges ayant pu constituer une source de renforcement de l'urbanisation pour 3 à 4 logements ne sont pas disponibles car objet de rétention foncière depuis plus de vingt ans.
- vu le fait que les terrains dans le bourg pouvant accepter des constructions nouvelles sont à peu près tous situés en deuxième rideau et ne pourront pas accueillir un nombre de constructions suffisant : la configuration de la trame viaire et du parcellaire (notamment des parcelles enclavées pourtant disposées en zone urbaine) sont peu favorables à une densification cohérente ;
- vu la très rapide commercialisation de la première tranche qui laisse à penser que l'opération correspond à une réelle demande de ce type de terrains pas très vastes et situés dans un village qui présente des équipements notamment scolaires ;
- vu le fait que cette première tranche du lotissement a permis la constructions de quatre logements locatifs du secteur privé et que la deuxième tranche permettra d'en accueillir elle aussi ce qui est très favorable à augmenter le nombre de jeunes ménages ;
- vu l'intérêt qu'il y a pour la collectivité d'*épaissir* l'urbanisation du centre village et de créer une voie nouvelle qui permette cet *épaississement*, afin de ne pas travailler en extension linéaire ; le maillage par une voie nouvelle sensiblement parallèle au chemin Noir donnera au bourg l'épaisseur qui lui fait défaut ;
- vu la nécessité de faire déboucher la circulation des véhicules de la première tranche de façon à organiser une circulation des véhicules à sens unique, apte à offrir plus de stationnement et surtout à apaiser les vitesses pratiquées ;
- vu l'intérêt pour la collectivité qu'il y a de permettre le renouvellement urbain sur la rive ouest du chemin Noir car il est équipé de réseaux, le zonage en IAU permettant ce renouvellement urbain ;
- vu l'intérêt pour la collectivité qu'il y a de faciliter un « parcours résidentiel » plus varié, la majorité du parc de logements étant constituée de grands logements l'opération future devant concourir à diversifier le parc de logements (plus petits logements, plus petits terrains) ;

- vu la nécessité de compenser le retard de construction de nouveaux logements prévus au Padd : il n'a été constaté que 15 nouvelles résidences principales entre 2005 et 2015 (et 11 de 2008 à 2013 dont une issue de la réaffectation d'une résidence secondaire) alors que le Padd est basé sur une « *moyenne 2 à 3 permis de construire par an en dix ans* » ;
- vu la nécessité de traduire la volonté affichée au projet d'aménagement et de développement durables de « *donner la priorité à une opération d'aménagement d'ensemble directement connectée au centre bourg* ».

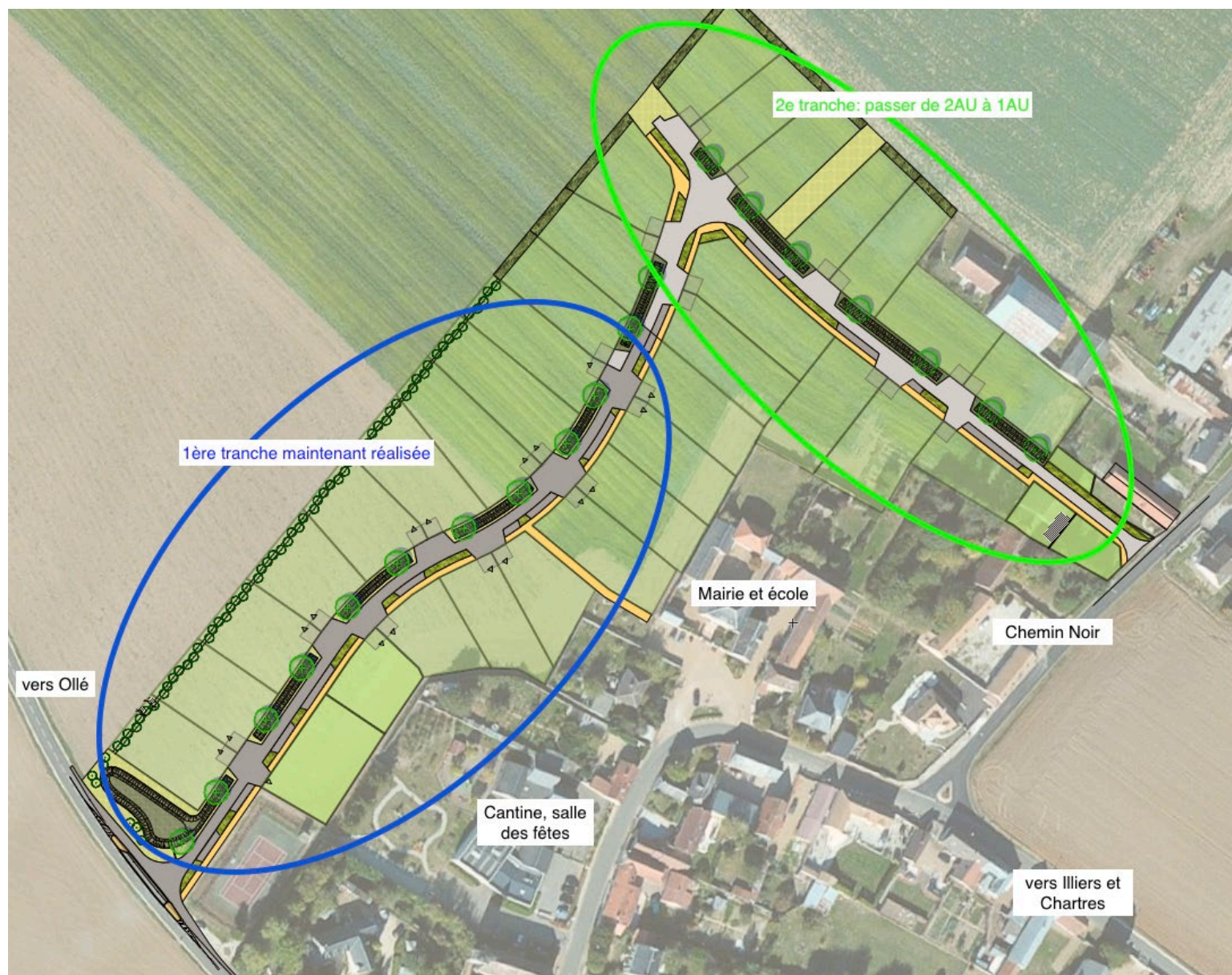
En conséquence la 3^e modification du plan local d'urbanisme permettra d'ouvrir à l'urbanisation cette deuxième tranche et permettra également de passer de IAU à Ub la première tranche maintenant qu'elle est viabilisée, équipée et construire quasiment en totalité.

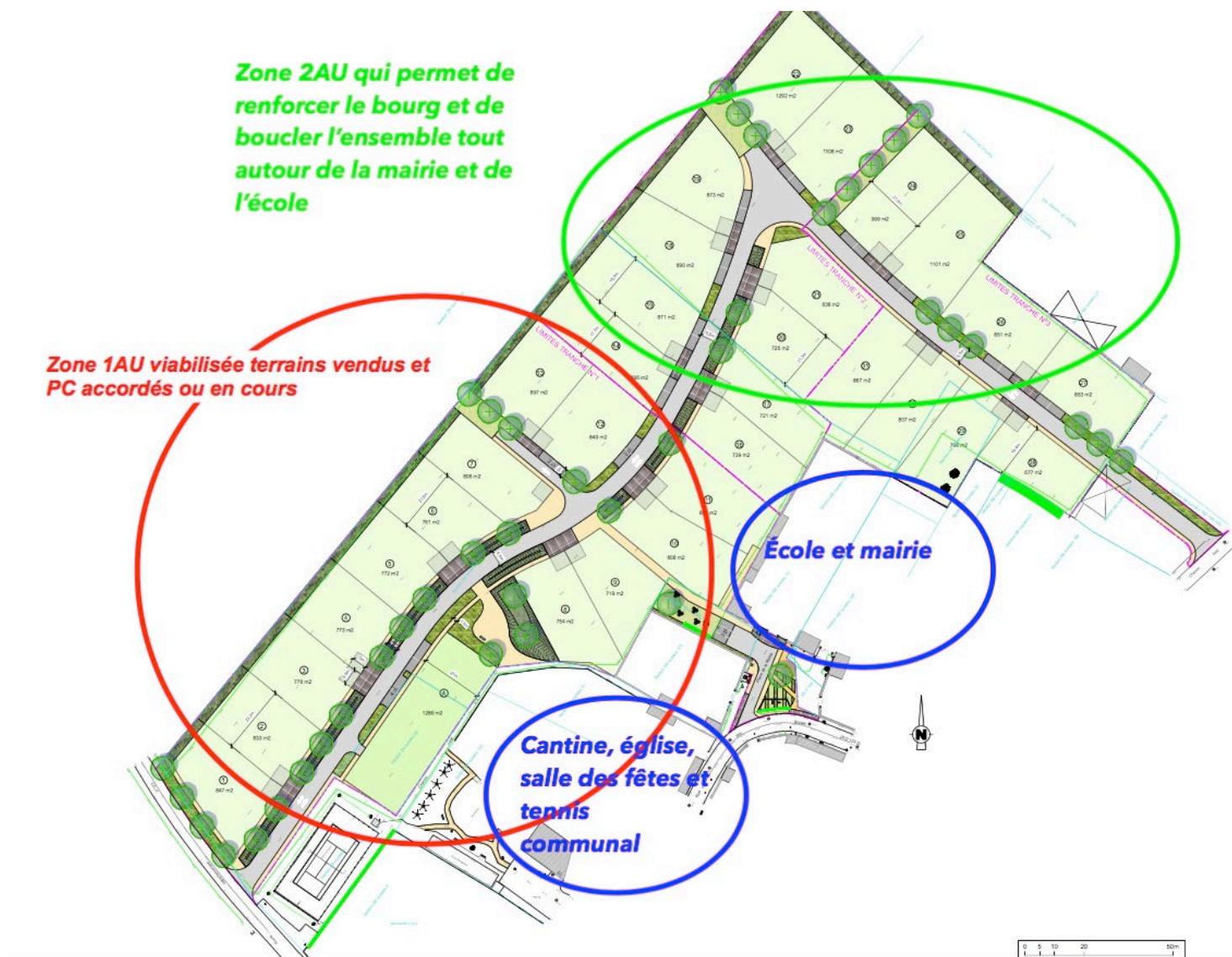


Vuée aérienne en 2016









4 – Impact de l’urbanisation nouvelle sur la démographie communale

Dans son avis daté du 14 septembre 2017 quant au projet de modification, Chartres métropole a demandé que le dossier mentionne les impacts de l’urbanisation envisagée sur la démographie communale.

Aussi les perspectives de croissance démographique sont elles les suivantes.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Le graphique ci-dessus, extrait de l’Insee, montre l’actuel vieillissement structurel : baisse des tranches 0 à 14 ans et 30 à 44 ans, augmentation des tranches supérieures à 45 ans avec un net accroissement des 60 à 74 ans.

En 2014, les 514 nogentais se répartissaient donc en 195 ménages soit un nombre moyen d’occupants de 2,6. Une fois les 32 logements construits (1^{ère} et 2^e tranches). Une projection à dix ans (dernier tableau ci-dessous) montre que la population continue à vieillir, ce qui est inéluctable : les 32 nouveaux ménages ne pourront faire le poids vis-à-vis des actuels 192 ménages (16% contre 100%).

On constate donc qu’en passant de 195 ménages (à 2,6 occupants en moyenne) à 231 ménages (195 + 32 + 4 ménages en densification du bâti existant) à 2,5 occupants, l’augmentation de population est de 64 habitants *théoriques* (514 à 578 habitants) soit une augmentation de quelque 1,1% annuel moyen ce qui est raisonnable vu le petit nombre d’habitants sur la commune.

Il est régulièrement constaté dans ces communes de troisième couronne un turn-over des jeunes ménages quittant la campagne une fois les enfants atteignant l’âge du lycée. Il est donc réaliste de penser que l’augmentation de population compte

tenu du vieillissement annoncé sera très vraisemblablement un peu inférieure à 1% moyen annuel durant la prochaine décennie.

Ci-dessous répartition de la population actuelle (en 2014)

195 ménages de 2,6 occupants	2014	%
	514	100
0 à 14 ans	102	19,8
15 à 29 ans	68	13,2
30 à 44 ans	102	19,8
45 à 59 ans	121	23,6
60 à 74 ans	100	19,4
75 ans ou plus	22	4,2

Ci-dessous répartition de la population probable dans 10 ans (en 2024) : il y a fort à parier que les trois dernières tranches d’âge seront proportionnellement plus importantes et que le nombre moyen d’occupants par ménage sera plus proche de 2,35 que de 2,5 (soit une population totale de 550 à 560 habitants)

Après constructions de 32 logements, 231 ménages à 2,5 occupants	2024	%
	578	100
0 à 14 ans	121	21
15 à 29 ans	75	13
30 à 44 ans	127	22
45 à 59 ans	110	19
60 à 74 ans	121	21
75 ans ou plus	23	4

En conclusion, la fiche 3 du document d’orientations générales du SCOT concernant le respect du pourcentage 75/25 entre territoires précise que la croissance sera appréciée à l’échelle des grandes entités territoriales : l’agglomération et le territoire rural dans son ensemble. La commune de Nogent-sur-Eure représente moins de 1,6% de la population des territoires ruraux, l’augmentation envisagée n’aura qu’un impact marginal sur le rapport 75/25.

5 – Présentation des corrections proposées par la modification et leurs justifications

Règlement graphique (zonage)

La zone 2AU au nord ouest du bourg passe en zone 1AU.

Justification : il s'agit de mettre en œuvre les principes exposés au chapitre précédent : confortement du centre bourg au détriment des hameaux, rajeunissement de population, maintien de l'école, amélioration de la forme urbaine du bourg, renforcement de la diversité du parcours résidentiel...

La partie de zone 1AU maintenant viabilisée, équipée et en grande partie bâtie est passée en zone Ub.

Justification : il s'agit de tenir compte du fait que cette partie du bourg est maintenant urbanisée et qu'il est toujours préférable pour permettre une meilleure évolution du bâti existant de passer une zone à urbaniser en zone urbaine une fois les aménagements faits et les constructions établies. Cette évolution du zonage est purement formelle.

Autres pièces du dossier plan local d'urbanisme

Aucun changement ne leur est apporté.

Conclusion

En conclusion, conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme¹, il s'avère que les corrections proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme approuvé, elles ne réduisent ni des espaces boisés classés ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

¹ **Article L153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.