

COMMUNE DE VOISE

<p>PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</p>
--

PIECE N°2

REVISION PRESCRITE LE :	LE 15 SEPTEMBRE 2015
PROJET ARRETE LE :	LE 09 OCTOBRE 2018
PLU APPROUVE LE :	

ParenthesesURBaines - Atelier d'urbanisme et de projet
Siège social : 261, rue de Cormery – 37550 SAINT-AVERTIN
parenthesesurbaines@gmail.com T/02 47 55 08 80 / p 06 80 92 39 62

VIGNES paysage - 17 rue de l'Industrie - 44000 NANTES - vignes.paysage@gmail.com
ADEV environnement - 2, rue Jules Ferry – 36300 LE BLANC – adev.environment@wanadoo.fr

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Voise se compose de 3 axes principaux et d'objectifs chiffrés de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, mettant en œuvre l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

1. DEFINITION DES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES POUR LA COMMUNE DE VOISE :

- **1^{er} axe :**

- **Un écrin paysager pour valoriser le cadre de vie et protéger le patrimoine environnemental et bâti.**

2. DEFINITION DES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES POUR LA COMMUNE DE VOISE :

- **2^{ème} axe :**

- **Un développement qui assure un juste équilibre entre la Vallée de la Voise et la mutation du village.**

- **3^{ème} axe :**

- **Des déplacements pour favoriser les loisirs, la sécurité et la communication**

1.

DEFINITION DES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES POUR LA COMMUNE DE VOISE

Axe 1

Un écrin paysager pour valoriser le cadre de vie et protéger le patrimoine environnemental et bâti

Le 1^{er} axe de Voise consiste à mettre en valeur les atouts paysagers et bâtis qui forment le socle de l'identité communale, ainsi que l'histoire agricole de la commune qui est à l'origine de l'existence du village et de son développement.

Ce potentiel paysager bénéficie au cadre de vie du territoire car il est la richesse de la commune constituée par la vallée de la Voise, sa ripisylve et des ensembles de boisements qui ponctuent la plaine de Beauce.

L'empreinte de l'activité agricole, encore présente par les bâtiments et les domaines agricoles contribue au caractère patrimonial de Voise.

La reconnaissance des milieux naturels constituant les trames vertes et bleues, riches en biodiversité, la prise de conscience pour la protection de la ressource en eau, le souhait de préserver les continuités écologiques, s'expriment par la maîtrise de l'urbanisation et par la protection du patrimoine environnemental.

Ce potentiel « vert » est suffisamment varié et rare en Beauce pour créer une véritable richesse naturelle qu'il convient de préserver.

L'environnement comporte la notion de risques. C'est pourquoi, les habitants seront informés des contraintes connues du territoire et des secteurs de risques éventuels. Cela consiste également à ne pas générer de nouvelles nuisances dans le cadre des futurs projets.

Ce sont dans ces perspectives que Voise souhaite :

Préserver l'identité historique de Voise liée au patrimoine bâti et paysager

- **Valoriser la silhouette de Voise** par la mise en perspective des vues sur le village en préservant certains espaces de toutes nouvelles constructions et en instaurant un écrin paysager aux limites de l'enveloppe urbaine.
- **Préserver les supports de découverte du patrimoine paysager** grâce à la mise en valeur et au développement de cheminements piétons et de randonnées.
- **Maintenir un regard bienveillant sur le patrimoine bâti** en définissant un cadre de protection pour sa préservation.

Valoriser les trames vertes et bleues, les continuités écologiques et les espaces naturels et agricoles et forestiers

- **Favoriser et préserver la trame verte et bleue** constituée par la Voise, sa ripisylve, les ensembles de boisements et les éléments contribuant à la qualité des paysages (notamment jardins, mares, ...).
- **Préserver le maintien de la continuité écologique de la Voise** en milieu urbain et notamment au cœur de la commune.
- **Préserver les terres agricoles et naturelles**, ressource économique et écologique, par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles et espaces urbanisés.
- **Interrompre l'urbanisation linéaire** le long des axes de circulation.
- **Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels** aux besoins exprimés.
- **Prendre en compte la présence de Natura 2000** en réduisant les possibilités de constructions et ainsi réduire les impacts sur l'environnement.

2.

DEFINITION DES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES POUR LA COMMUNE DE VOISE

Axe 2

Un développement qui assure un juste équilibre entre la Vallée de la Voise et la mutation du village

Le 2^{ème} axe de Voise vise à accompagner la mutation de l'identité de la commune tout en préservant son caractère de village de vallée, rare en plaine de Beauce.

Voise est caractérisée par ses habitants comme « une commune rurale et dynamique où il fait bon vivre ». En effet, le contexte géographique de la commune, « dans son écrin paysager » favorise un cadre de vie serein.

C'est également un atout pour l'accueil des jeunes ménages qui recherchent une commune à taille humaine où les échanges entre générations sont facilités, et ceci tout en bénéficiant des services de proximité liés aux bassins de vie.

De plus, la proximité des pôles d'emploi de l'agglomération de Chartres et du bassin parisien font que Voise connaît une mutation de son identité ; celle-ci agricole devient résidentielle. Voise est alors une commune d'échanges avec les pôles d'emploi.

Voise souhaite redynamiser son centre-bourg et fixer sa population sur son territoire afin de limiter les déplacements vers les pôles d'emploi. A son échelle, la commune envisage la mise à disposition de locaux pour faciliter la dynamique locale (exemples : co-working municipal, nouvelles formes d'artisanat, crèche, ...), ou encore la possibilité de développer une activité de commerce en centre-bourg.

Ce sont dans ces perspectives que Voise souhaite :

Faire évoluer la commune tout en préservant son équilibre

- **Réussir l'accueil de nouveaux habitants** pour valoriser les équipements et les services tout en préservant son cadre de vie naturel, en réservant un secteur pour l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitations, Béville.
- **Autoriser l'implantation de nouveaux services et commerces en centre-bourg** pour créer de l'attractivité et du dynamisme.
- **Se donner les moyens d'accueillir toutes les personnes** (familles, personnes seules, toutes catégories professionnelles, ...) en fonction de leur besoin, en diversifiant les formes d'habitat dans le projet d'aménagement de Béville et ainsi **faciliter le parcours résidentiel, grâce à la mixité des logements et des parcelles.**
- **Valoriser le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine** par le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité patrimoniale et paysagère.

Un art de vivre mettant en valeur les ressources foncières, énergétiques et environnementales

- **Favoriser le développement de la commune dans et en limite immédiate du centre-bourg dynamique.**
- **Privilégier le « bon sens »** pour la réalisation de projets économes en énergie et respectueux du paysage de Voise par :
 - ⇒ La prise en compte de la morphologie des sites (topographie, ensoleillement, vent, paysage).
 - ⇒ La priorité donnée à la réalisation de **formes urbaines compactes**, moins consommatrices d'énergie.
- **Permettre la réalisation de corridors de biodiversité** dans le centre-bourg, favorisant la trame verte et bleue, en préservant les fonds de jardins.

Protéger les populations des risques et des nuisances et participer au bon état de la ressource en eau

- **Prendre en compte la vulnérabilité des terrains face aux risques naturels** (secteurs potentiellement humides de la Voise et de sa proximité).
- **Accompagner les projets de construction** situés dans les secteurs soumis au risque de sécheresse entraînant des mouvements de terrain (retrait et gonflement des argiles) en informant la population.
- **Prendre en considération les périmètres de protection des captages d'eau** destinée à la consommation humaine (Bois Bichot).

Axe 3

Des déplacements pour favoriser les loisirs, la sécurité et les communications

Le 3^{ème} axe s'oriente vers les outils de déplacements et de communication qui trouvent tout leur sens au sein du territoire et permettent les échanges et la sécurisation de tous les modes de déplacements au sein de la commune.

La question des moyens de déplacements au cœur du bourg permet sa préservation par l'affirmation du contournement agricole existant.

Le traitement des déplacements se décline également grâce à la mise en sécurité des entrées de ville des RD939 et RD 122, et par les compléments apportés au réseau de circulations douces entre les quartiers, les équipements et l'espace naturel et agricole.

Voise accueille une population jeune et active dont les besoins en termes de communication sont grandissants. D'autre part, les entreprises, pour assurer leur développement imposent l'accès aux technologies de communication.

Ce sont dans ces perspectives que Voise souhaite :

Favoriser les outils de déplacements et de communication sur le territoire communal au service des loisirs, des activités économiques et des particuliers

- **Permettre la réalisation et l'amélioration des circuits de randonnées et des chemins doux** au cœur de l'espace naturel et agricole, et du village.
- **Faciliter les connexions avec la Voise** et le centre-bourg, les équipements sportifs, les quartiers et le lavoir.
- **Créer des aménagements (notamment stationnements, espaces publics, ...) en centre-bourg** pour améliorer la circulation sur la rue de Chartres, pouvant être utilisés par les riverains.
- **Faire valoir l'amélioration de l'accès aux communications numériques** sur l'ensemble de la commune par la promotion de la fibre optique.
- **Affirmer l'existence du contournement agricole** pour préserver le centre-bourg et faciliter les déplacements des agriculteurs.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Voise a défini ses besoins en accueil de population soit + 32 personnes maximum pour les 10 ans à venir.

Cette volonté reflète à la fois la continuité de la croissance démographique qu'a connu le territoire communal puis également la volonté de dynamiser le territoire pour les 10 prochaines années.

Cette perspective nécessitera un besoin théorique d'environ 18 logements pour un besoin foncier théorique de 1 ha, pour un potentiel de production de 1 à 2 logements/an soit la consommation de foncier d'environ 1000 à 1600 m² /an.

Concernant cette production de logements, les tailles moyennes de parcelles à envisager dès à présent dans le PLU devront tendre vers 500 à 800 m². Ces chiffres sont une moyenne ; les parcelles pourront être de taille hétérogène pour favoriser la mixité de l'offre de logements.

Toutefois, il est important de rappeler que la consommation d'espace se répartit de la manière suivante :

1. L'utilisation des espaces interstitiels (petits espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine) et leur capacité de densification.
2. La prise en compte du renouvellement des constructions avec les logements vacants.
3. La consommation d'espace en limite immédiate de l'enveloppe urbaine.

1. La prise en compte du renouvellement des constructions

Nous pouvons estimer qu'environ 3 logements vacants seront remis sur le marché de l'immobilier pour les 10 ans venir ; Voise intégrant à terme le PLH de Chartres Métropole.

2. Les espaces interstitiels (dents creuses)

Une fine analyse du foncier au sein de l'enveloppe urbaine fait apparaître une réceptivité dans le tissu d'environ 0.8 ha. L'analyse de l'utilisation du tissu dans l'enveloppe urbaine sur la période des 10 années précédentes, montre que la totalité des constructions a été réalisée dans l'enveloppe urbaine de manière non maîtrisée par des opérations privées et isolées. Les constructions ont eu lieu jusqu'en 2007 au rythme de 2 à 3 constructions par an. Néanmoins, la diminution des espaces interstitiels et la structure du tissu urbain (petite parcelle, parfois difficilement accessible ou encore morcelée), rendent leur utilisation plus difficile pour les années à venir.

Le nombre de permis de construire, isolés d'une opération d'aménagement, s'est donc stoppé depuis 2007. Par conséquent, nous pouvons imaginer que cette diminution va continuer au regard des terrains parfois présentant des difficultés d'aménagement ; moins d'1 à 1 logement par an pourrait correspondre au nouveau rythme. **Par conséquent, nous pouvons estimer qu'environ 5 à 7 logements pourront être construits dans les espaces résiduels d'ici 10 ans, soit l'occupation d'environ 5000 m².**

3. La consommation d'espace complémentaire

Afin de maîtriser son objectif de projet urbain, Voise envisage l'urbanisation d'un secteur complémentaire.

Cette zone à urbaniser est la suivante :

- Secteur de Béville : 0.7 ha brut dont une partie est réservée à la création d'une voie douce d'accès au réseau des cheminements piétons de la commune. Le secteur représente en réalité 0.5 ha net.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le constat de la consommation de l'espace depuis les 10 dernières années, soit de 2006 à 2016 est le suivant :

- 6516 m² pour le développement résidentiel. Aucune autre destination n'a bénéficié de constructions depuis 10 ans.
- Ceci représente 6 constructions supplémentaires sur 10 ans, soit une moyenne de 0.7 logement/an.
- La surface moyenne des parcelles pour cette période est estimée à 930 m².

Pour les 10 prochaines années, Voise envisage de réduire la taille moyenne des parcelles (500 à 800 m²) et ainsi consommer moins d'espace pour une production de logements plus dynamique.

Secteurs en zone urbaine : zone AU	Nombre de logements estimé	Surface
⇒ Béville	Environ 6 à 8 logements	0.5 ha
Secteurs en zone urbaine : zone U		
⇒ Estimation des espaces interstitiels	Environ 5 à 7 logements	0.5 ha
Renouvellement des constructions		
⇒ Logements vacants remis sur le marché de l'immobilier d'ici 10 ans	Environ 3 logements	
TOTAL GLOBAL	Environ 14 à 18 logements	Environ 1 ha

Synthèse

Pour les 10 prochaines années, Voise souhaite modérer sa consommation d'espace de la manière suivante :

- Concernant les zones AU : 0.5 ha pourrait être utilisé pour le développement résidentiel et environ 6 à 8 logements pourraient être construits.
- Concernant les espaces interstitiels : environ 5 à 7 logements pourraient être construits ce qui représenterait une surface approximative de 0.5 ha.

Voise modère sa consommation d'espace en s'inscrivant dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.