

COMMUNE DE VOISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION

Pièce n°08

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

ParenthesesURBaines - Atelier d'urbanisme et de pro

Siège social : 261, rue de Cormery – 37550 SAINT-AVEF
parenthesesurbaines@gmail.com T/02 47 55 08 80 / p 06 80 92 3

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

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VOISE

Voise a décidé, par délibération en date du 15 décembre 2015 de procéder à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Par délibération du 19 avril 2016, la commune a complété les objectifs de la révision et les modalités de concertation.

Cette révision concerne la totalité du territoire communal et doit permettre de mettre en conformité le document d'urbanisme avec les dispositions des lois Grenelle I et II.

D'autre part, il apparaît nécessaire de reconsidérer les orientations de développement de la commune et de redéfinir en conséquence l'affectation des sols.

Dans cette perspective, plusieurs éléments justifient la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme :

- 1) Se doter d'un PLU au regard de la pression foncière s'exerçant sur le territoire.
- 2) Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, la préservation des espaces naturels et des paysages
- 3) Maintenir la diversité des fonctions urbaines et mettre en œuvre des objectifs de mixité sociales et intergénérationnelle
- 4) Maitrise les déplacements urbains et préserver l'environnement

Dans le cadre de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la commune de Voise a engagé une concertation avec la population sur la base des modalités suivantes :

- Mise en place d'un registre destiné aux observations des personnes intéressées tout au long de la procédure d'élaboration et un classeur contenant le déroulement des études, les délibérations, les comptes rendus de commission, ..., disponibles en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- Rédaction d'articles dans le bulletin municipal
- Organisation de 3 réunions publiques avec la population
- Exposition permanente et évolutive disponible en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- Etat d'avancement des études du PLU disponible sur le site internet de la Mairie : <http://www.commune-voise.fr/>

Les études pour l'élaboration du PLU ont été lancées en mars 2016. La concertation relative au projet de révision du PLU s'est déroulée du 15 décembre 2015 au 09 octobre 2018.

Ont été mis à la disposition du public en Mairie, les éléments suivants :

- Un registre de concertation pour recueillir les avis du public,
- Les pièces administratives : délibérations
- Un classeur avec les documents d'études, notamment les documents présentés lors des commissions urbanisme, les comptes rendus de réunions, les documents de travail à l'ensemble des étapes de leur réalisation (Diagnostic, PADD, OAP, règlement, zonage),
- Les panneaux de concertation : exposition évolutive.
- Des articles sur le site de la Mairie et dans le bulletin municipal

La concertation a fait l'objet de 3 réunions publiques (24 JUIN 2016 – 17 JANVIER 2017 – 25 septembre 2018) et 1 permanence avec les agriculteurs (6 SEPTEMBRE 2016).

1. La réunion avec les agriculteurs.


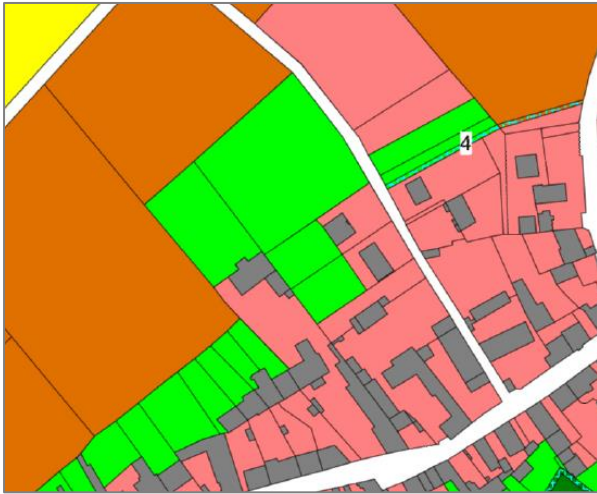
Elle s'est déroulée le 6 septembre 2016 durant la journée complète.

Son objectif fut de rencontrer les exploitants agricoles afin de leur expliquer : la procédure du PLU, les enjeux les concernant et de recueillir leurs besoins, attentes et projet à propos de leur exploitation agricole. Ces rencontres ont été préalablement préparées par la remise postale par la Mairie, d'un questionnaire. Chaque agriculteur a été entendu individuellement et a pu s'exprimer sur la base du questionnaire et d'un plan cadastral permettant de situer son exploitation et les terres attenantes.

A l'issue de cette rencontre, la synthèse des entretiens a été présentée en réunion des Personnes Publiques Associées.

Aucune demande n'a été rédigée sur le registre. Un courrier a été transmis en mairie.

Ce courrier fait état des remarques suivantes :

Courriers issus de la concertation	Explications et choix de Voise
<p>1. M. FERRAND Denis, 14 Bd Chasles – 28000 CHARTRES - Courrier du 12/01/2017 <i>Il est demandé que le terrain (parcelle D708) de M. Ferrand soit constructible.</i></p> 	<p>1. La parcelle D708 n'est pas comprise dans l'enveloppe urbaine de la commune. Elle participe à la qualité paysagère de Voise en créant une lisière tampon avec l'espace agricole. Par conséquent, cette parcelle est classée en zone Uj.</p> 

COMPLEMENT AU BILAN DE CONCERTATION, POST 09/10/2018

Trois courriers sont arrivés en mairie de Voise entre le 05 et le 09/10/2018, une fois le dossier de PLU version arrêt, finalisé pour sa présentation au conseil municipal du 09 octobre 2018.

Par conséquent ces demandes n'ont pas pu être traitées avant le conseil municipal.

Le tableau fait état ci-dessous des demandes mentionnées dans ces trois courriers mais les modifications éventuelles du dossier de PLU, ne pourront être appliquées qu'à l'issue de l'enquête publique et en cohérence avec le rapport du commissaire enquêteur. Les réponses apportées ci-dessous sont une orientation à la réponse finale qui aura lieu après l'enquête publique.

<p align="center">Courriers déposés en mairie entre le 05 et le 09/10</p>	<p align="center">Explications et choix de Voise</p>
<p>2. M. CINTRAT Patrick et M. CINTRAT Emmanuel- Courrier du 05/10/2018</p> <p><i>Remarques sur le zonage :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>A - Zones naturelles et agricoles : demandent que les 3 parcelles (sortie de Voise, route de Béville le Comte + lieu dit Le Moulin + route de St Léger des Aubées) = demande que ces parcelles soient classées en zone agricole.</i> - <i>B - Classer en zone agricole les parcelles situées dans la Vallée de la Voise (actuellement peupliers + pré + parcelle exploitée en céréales). M. Cintrat souhaite construire un hangar pour chevaux. Celles-ci ont été classées en zone naturelle.</i> - <i>C – zone Ap : exclure la parcelle « routes de Chartres, Angerville, Paris et Vendôme » de la zone Ap</i> 	<p>2. A – Le choix de classer ces parcelles en zone naturelle, correspond à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une réalité de terrain (espaces boisés ou parcelle inscrite en Natura 2000) - Une prise en compte des quelques unités boisées très rares à Voise - La prise en compte des rares éléments de la trame verte et bleue qui existent en dehors de la Vallée de la Voise, et qui contribuent à la préservation des espèces. <p>De plus, il convient de préciser que durant la réunion d'arrêt des PPA, il a été demandé par la DDT de classer ces parcelles en Espace Boisé Classé du fait de leur intérêt et de leur surface inférieure à 5000 m2.</p> <p>CHOIX DES ELUS : conserver ces 3 parcelles en zone naturelle.</p> <p>B – Tout d'abord, le PLU ne règlemente pas le type de cultures ou l'utilisation de la terre agricole. Par conséquent, la destination N ou A ne porte pas à conséquence pour l'utilisation que pourrait faire M. Cintrat de ses terres agricoles.</p> <p>De plus, M. Cintrat demande la possibilité de construire un local pour chevaux ou des bâtiments sur la parcelle jouxtant le hangar agricole. Cette parcelle est prélocalisée comme zones humides au SIGRESEAU, elle s'inscrit dans la préservation de la trame verte et bleue de la Voise. Par conséquent, son urbanisation est peu judicieuse.</p> <p>CHOIX DES ELUS : conserver cette parcelle en zone naturelle.</p> <p>C - La zone Uj correspond aux parcelles et fonds de jardin qui contribuent à la qualité paysagère du village et permet la réalisation d'annexes à l'habitation. C'est donc</p>

<p>pour permettre un projet économique: « lieu de vente en circuit court ».</p> <p>- D – zone A à l’endroit des bâtiments d’exploitation: demande que sa ferme soit classée en U et non en A pour permettre l’évolution des bâtiments.</p>	<p>une zone qui est constructible sous condition. Alors que la zone Ap n’est pas située sur des fonds de jardin, et permet à l’exploitant de cultiver ses terres mais protège les vues sur le bourg alors que la zone Uj prend en compte l’écrin paysager existant constitué par les jardins, potagers, vergers...</p> <p>Les deux vocations sont alors complémentaires. De plus, M. Cintrat précise que son projet de lieu de vente est au stade embryonnaire. Or, un tel projet ne correspond pas aux destinations autorisées en zone A. Il n’est pas non plus envisageable de classer en zone U, cette parcelle au risque d’y voir se construire non pas un lieu de vente mais des habitations. Cela signifie que le projet de M. Cintrat doit être suffisamment abouti pour soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire l’objet d’une zone U indicée autorisant uniquement son projet. - Faire l’objet d’un STECAL. <p>CHOIX DES ELUS : a ce jour, le projet de M. Cintrat n’est pas suffisamment avancé. Si par suite de l’enquête publique, des éléments complémentaires sont fournis, la parcelle pourra évoluer selon les 2 possibilités évoquées ci-dessus.</p> <p>D – La ferme de M. Cintrat reste l’un des 2 seuls sièges d’exploitations sur Voise. La Chambre d’Agriculture avait d’ailleurs demandé son classement en zone A. les bâtiments de M. Cintrat pourrait être inscrit sur la liste annexée au PLU des bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement des destinations.</p> <p>CHOIX DES ELUS : la décision du changement de destination sera validée suite à l’enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur.</p>
<p>3. M. ALLAIS Denis – 6 rue de Chartres – 28700 Voise - Courrier du 09/10/2018</p> <p>- A - Demande que sa parcelle D36 soit classée en zone U.</p>	<p>3.</p> <p>A – la parcelle D36 a été longuement étudié par le groupe de travail du PLU. Or, il s’avère que cette parcelle n’est pas à vendre par les propriétaires, les inscrire en OAP bloquerait la commune. De plus, ces terrains sont réellement des jardins entourés d’un mur maçonné qualitatif. La parcelle est également sur le point haut de la commune donc difficiles à aménager. De plus sont inscription en zone U déséquilibre les objectifs chiffrés de la consommation de l’espace du PLU et fragiliserait le PLU.</p> <p>CHOIX DES ELUS : cette parcelle est conservée en Uj.</p> <p>B – l’emplacement réservé n°5 est envisagé pour aménager le centre de Voise par des aménagements paysagers et espaces publics. Les élus estiment</p>

<p>- B - Demande la suppression de l'emplacement réservé n°5 - parcelle D41</p>	<p>également que cette parcelle n'est pas très bien adaptée à l'accueil d'une habitation compte tenu de sa situation au regard de l'axe de circulation.</p> <p>CHOIX des ELUS : La décision du retrait ou de la conservation de l'emplacement réservé sera validée suite à l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur.</p>
<p>4. M. LECOMTE Dominique, M. LECOMTE Christian, Mme LECOMTE Madeleine – St Léger - Courrier du 01/10/2018</p> <p>- A - Questionnement sur les parcelles : D005, D057, 698, 634, 365, D36, 35, 34, 33, D708, 015, 014, ZE054</p>	<p>4.</p> <p><u>A - Précision sur les dents creuses</u> : une dent creuse est une parcelle située entre 2 constructions existantes et ne nécessitant pas la réalisation d'une OAP. Les dents creuses n'ont pas nécessairement vocation à être toutes urbanisées ; en effet, si une dent creuse contribue à la qualité paysagère, la préservation d'une TVB, etc, elle doit être préservée et non constructible.</p> <p><u>Parcelle D005</u> : située dans un secteur d'étalement urbain le long de la rue de Paris que les grandes orientations du PADD souhaitent réduire. De plus cette parcelle en secteur Natura 2000, a vocation à être classé soit en zone Agricole, comme le précise M. Lecomte, elle dispose d'un hangar agricole qui confirme sa destination initiale, soit en zone Naturelle au regard de Natura 2000. Mais en aucun cas en zone Urbaine, qui confirmerait l'urbanisation linéaire et fragiliserait le PADD. Pour les parcelles D006 et D076, la réflexion a été identique : présence de Natura 2000 et souhait de stopper et ne pas confirmer l'urbanisation linéaire.</p> <p><u>Les parcelles D057, 698, 634, 635</u> sont inscrites dans la Vallée de la Voise, d'où leur préservation (Cf OAP de la trame verte et bleue) et le choix de contribuer à l'enveloppe paysagère du village.</p> <p><u>Pour les parcelles D36, 35, 34, 33</u> : voir explications données à M. Allais ci-dessus.</p> <p><u>Parcelles D708, 015, 014</u> : sont encore dans une extension linéaire et donc non compatible avec le PADD. Pour finir, il convient de préciser que Voise a défini ses besoins pour les 10 ans à venir, la commune n'a donc pas besoin de rendre constructible tous les terrains mais doit au contraire, envisager la préservation de ses qualités paysagères.</p> <p><u>Parcelle ZE054</u> : parcelle permettant d'envisager une opération d'ensemble d'ordre publique et maîtrisée alors que les parcelles dites « interstitielles » ne seront urbanisées qu'au coup par coup par des intentions privées.</p>

- B – Demande que leurs parcelles D32 et 662 soient classées en zone Urbaine ainsi que les parcelles D 34, D35 et D33.

B - CHOIX DES ELUS SUR LES PARCELLES :

D32, 662, D34, D35 et D33 : Durant l'entretien individuel avec les exploitants agricoles, M. Lecomte a transmis des informations suivantes : ces parcelles sont des « terres de l'EARL du Portreau » et les bâtiments, des hangars de stockage. Par conséquent, la demande de la famille Lecomte est contradictoire avec les informations communiquées. Par conséquent, les parcelles D32 et 662 restent classées en zone A, et les parcelles D34, 35 et 33 restent classées en zone Uj.



Syntheses agricole

Red square	Stockage
Green square	Maison d'habitation
Blue square	Hangar
Pink square	Terres Mornas
Yellow square	Terres Earl du Portreau

Extrait du rapport de présentation - page 57