

Voise

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte rendu n°14 : réunion des Personnes Publiques Associées 2, le mardi 25 septembre 2018 – 15h00

Objets de la réunion :

I. Présentation du dossier pour l'arrêt projet de PLU

VILLE de VOISE
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme -
Réunion des Personnes Publiques Associées / mardi 25 septembre – 15h00

Nom - Prénom	Fonction / adresse e-mail	Signature	Excusé / Absent
Mylène PICHARD	Maire de Voise		
Pascal PINSULT	1 ^{er} adjoint		X
Sylvie POUVREAU	2 ^{ème} adjointe		X
Daniël CRINIER	Conseiller municipal		X
Josette LECOMTE	Conseillère municipale		X
Sandrine ARNAUD	Conseillère municipale		X
Kiéran CROSNIER	Conseiller municipal		
Patricia VOISIN	Conseillère municipale		
André FERREOL	Conseiller municipal		X
Ana MICHEL	Conseillère municipale		
Dominique DUMONT	Conseiller municipal		X
Marie Laure GAUCHERON	Secrétaire Maire de Voise		
Virginie DUCHIRON	parenthesesURBaineS - Architecte DPLG - Programmiste Urbaniste parenthesesurbaines@gmail.com		
Sébastien BONDOUX	parenthesesURBaineS - Géomètre topographe / parenthesesurbaines@gmail.com		
Juliette VIGNES	Atelier Juliette VIGNES vignes.paysage@gmail.com		X
Antoine BODY	ADEV Environnement / contact@adev-environnement.com DDT 28 sauh au bpat		X
M. LE MEUR			

Mme VALMAGGIA	Conseil Régional		X
Mme LEGRU	Conseil Départemental		X
	Chambre de Commerce et de l'Industrie		X
Mme RIOU	Chambre d'Agriculture		X
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat		X
	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine		
M. Julien VINCENT	Chartres métropole		
	Mairie de Béville-le-Comte		
	Mairie de Francourville		
	Mairie de Moinville-la-Jeulin		
	Mairie de Saint-Léger-des-Aubées		
	Mairie de Santeuil		

Mme le Maire ouvre la réunion des Personnes Publiques Associées. Un tour de table est réalisé.

Une présentation synthétique des éléments constituant le dossier d'arrêt est faite par le bureau d'études sur la base du document transmis aux PPA préalablement à cette réunion.

I. Echanges

OAP de Béville :

- Chartres Métropole : propose de doubler la partie d'accès depuis la voie douce par un emplacement réservé.
- Les élus acceptent cette proposition. L'ER n°9 sera créé avec la destination suivante : « aménagement d'une voie douce ». De plus, le périmètre de l'OAP sera légèrement modifié pour ne pas y inclure le fond de parcelle n°43 qui est paysager.

La TVB :

- Chartres Métropole - Syndicat de la Voise : il est précisé que l'agglomération attend une forte prise en compte de la TVB dans les documents d'urbanisme.
- Les élus précisent qu'une OAP TVB est réalisée dans le cadre du PLU de Voise.

Zone Uj de la Ferme Allais :

Chartres Métropole et DDT : pourquoi la commune a choisi de mettre du Uj sur les parcelles de l'ancienne exploitation au Sud ?

Les élus : ces parcelles ne sont pas à vendre par les propriétaires, les inscrire en OAP aurait bloqué la commune. De plus, ces terrains sont réellement des jardins entourés d'un mur maçonné qualitatif. Les parcelles sont également sur le point haut de la commune donc difficiles à aménager.

Changement de destination :

DDT : pourquoi avoir fait une liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination car ils sont en zone U ?

BE : durant la 1^{ère} réunion des PPA, la Chambre d'agriculture avait mentionné l'importance de réaliser liste pour les bâtiments agricoles. Or, nous nous sommes longuement interrogés sur cette demande car tous les bâtiments agricoles sont insérés dans l'enveloppe urbaine. Par précaution, nous avons alors réalisé cette liste. Néanmoins, nous sommes en accord avec l'interrogation de la DDT sur la nécessité de la conserver dans le PLU puisque les bâtiments de la liste sont en zone U.

Par conséquent, la liste est retirée du dossier d'arrêt du PLU.

Il n'existe plus qu'une seule exploitation agricole dans le cœur de bourg, celle de M. Cintrat. Le cœur de bourg n'est plus voué à l'agriculture.

Élément de bâti à protéger :

Chartres Métropole et DDT : pourquoi n'avez-vous pas réalisé des éléments de bâti à protéger ? notamment le grand corps de ferme de M. Allais ?

Voise : bien que le BE a longuement insisté sur ce point, les élus n'ont pas retenu ce choix. Nous avons rencontré les propriétaires mais ils étaient relativement réticents, nous avons suivi leur position.

Espace Boisé Classé :

DDT : pourquoi ne pas avoir réalisé des EBC ?

BE : ceci n'a pas été le choix des élus. D'autre part, peu de boisements en zone A sont présents. Nous les avons classés en zone Naturelle. Pour les boisements liés à la voie, l'OAP sur la TVB prend en compte la préservation des éléments naturels.

II. Mise à jour demandé par les PPA :

Chartres Métropole : dans les objectifs chiffrés, faire la distinction entre le Point mort et le vecteur de croissance.

Le bureau d'études précisera et confirme que le nombre de logements au total est bien 18.

DDT :

- Le PLH est caduc, donc une mise à jour devra être faite.
- Être cohérent sur les dates du SDAGE et du SAGE (erreur à rectifier)
- Ne pas faire apparaître des changements de destination des bâtiments en zone U.

Le bureau d'étude : l'ensemble de ces points sera corrigé.

III. Mail de la Chambre d'Agriculture.

Pour faire suite à la transmission du dossier de PLU pour son arrêt projet, Mme Riou a fait les observations suivantes :

Les réponses sont apportées en rouge dans le mail d'origine :

« Bonjour madame le maire,

Comme annoncé lors de mon dernier échange avec votre bureau d'étude, je ne pourrai participer à votre réunion des personnes publiques associées le mardi 25 septembre. En effet, ayant validée, début juillet, avec l'agglomération de Dreux cette date du 25 septembre pour 2 autres réunions de PLU, je ne puis aujourd'hui annuler ces rencontres.

Je vous transmets alors mes 1^{ères} remarques :

Concernant le diagnostic agricole, vous annoncez 2 sites d'exploitation sur Voise. Sauf erreur de notre part, nos fichiers font apparaître : Monsieur Cintrat au 3 rue de Chartres, Monsieur Lesieur Jean Gill au 41 rue de Chartres et Madame Lesieur Mylène au 45 rue de Chartres. Sur le plan de zonage que vous nous avez adressé, 2 sites d'exploitation sont classés en Agricole, celui de Monsieur Cintrat et je ne sais pas à quelle

exploitation se réfère le 2^{ème} site classé en A ? Il serait bon de refaire un rapide point sur les sites d'exploitation de votre commune (zone A pour les exploitations pérennes et U pour les non pérennes).

REPOSE : les élus ont procédé à la réponse suivante :

- Monsieur CINTRAT : siège d'exploitation agricole au 3 rue de Chartres : OUI
- Monsieur LESIEUR : NON
- Madame LESIEUR PICHARD Mylène : OUI.
- En plus, il faut compter M. LECOMTE Dominique dont le siège est à St Léger mais qui a, sur Voise des bâtiments agricoles, donc un site mais pas un siège d'exploitation.

Le rapport de présentation sera plus explicite sur ce point pour ne pas prêter à confusion.

Concernant le site d'exploitation de Monsieur Cintrat, je propose, si son exploitation est pérenne (selon la pièce jointe) d'agrandir la zone A à l'ensemble de son site ainsi que la parcelle actuellement non exploitée mais néanmoins agricole.

REPOSE : La parcelle 159 n'est pas une terre agricole mais un jardin d'ornement avec des arbres de qualité. La parcelle « violette » s'inscrit dans la continuité de la Voise et dans la TVB. Son classement en N n'empêche en rien l'exploitation de la terre mais donne la garantie de préserver la TVB dans un milieu humide et faisant état d'un corridor écologique (Voir l'OAP paysage).

Concernant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, je ne comprends pas ce classement sachant que tous ces bâtiments sont classés en zone urbaine qui autorise alors ces changements sans avoir la nécessité de repérer les bâtiments ? de plus, il s'agit de bâtiments agricoles – sont-ils en activité et pérennes et devraient alors être classés en A ou non pérennes ou encore habités par des particuliers et donc à classer en Urbain.

REPOSE : Durant la 1^{ère} réunion des PPA, la Chambre d'Agriculture avait mentionné la nécessité de faire la Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Par précaution cette liste a été faite malgré le classement en U. Elle ne sera donc pas maintenue au regard des avis des PPA. Les classements des bâtiments en U ou en A ont été réalisés avec la connaissance des élus.

Enfin, et c'est une remarque forte de la chambre d'agriculture, nous ne pouvons valider vos zones Ap (agricoles mais néanmoins inconstructibles pour les exploitants agricoles). J'ai bien conscience que vous voulez protéger votre village mais n'oubliez pas que Voise est une commune rurale et que 90 % de son territoire est agricole. Le dynamisme de votre village dépend beaucoup du dynamisme de votre agriculture. Le fait d'empêcher de construire des bâtiments agricoles au plus près des sites existants encourage le mitage des terres agricoles. De plus, l'impact paysager sera moindre si les bâtiments sont au plus près de l'existant plutôt que sur le plateau. Il est possible également d'imposer dans votre règlement la présence d'aménagement permettant de réduire leur impact visuel. Précisons également que l'éloignement des réseaux (eau, électricité) rend plus coûteux ces bâtiments.

REPOSE : la commune de Voise, bien que rurale, est en cours de mutation. En effet, la commune ne compte plus que 2 exploitants (siège et site) recensés. D'autre part, la protection en zone Ap reste aux pourtours de l'enveloppe urbaine afin de préserver les vues sur le village (détérioré par les nouvelles constructions et les bâtiments agricoles). Malheureusement et même si des prescriptions sont rédigées pour améliorer la qualité de ces bâtiments, ils restent très imposants et obstruent les vues, et davantage sur un village comme Voise, de petite taille et où la topographie est marquée. Par conséquent, leur place est souvent préférable dans l'espace agricole, majoritaire à Voise, dédié à cet effet et non en proximité du cœur de village.

De plus, l'OAP TVB et l'étude paysagère du RP mettent en évidence les enjeux liés à Natura 2000 et au maintien du pourtour du village.

Madame le maire, je vous souhaite bonne réception de ces observations et dans l'attente du compte rendu, Bien cordialement,

Martine RIOU – Juriste- AGRICULTURES & TERRITOIRES

Chambre d'agriculture d'Eure-et-Loir

10 rue Dieudonné Costes - CS 10 399 - 28008 Chartres Cedex

Tél.: 02 37 24 45 32 ...Fax: 02 37 24 45 90

E-mail: m.riou@eure-et-loir.chambagri.fr