



Le Président

MAIRIE DE VOISE
MADAME SYLVIE POUVREAU
MAIRE ADJOINTE
22 RUE DE CHARTRES
28700 VOISE

Réf : MG/FHR/FMA/PMI
DED - 003/2019

Dossier suivi par :
Pierre-Marie ISIDORE
Tél : 02 37 84 28 50
pmsidore@cci28.fr

Chartres, le 16 janvier 2019

Membre référent :
Daniel GERMAIN

Objet : Projet de plan local d'urbanisme de Voise.

Madame l'Adjointe au Maire,

Vous nous notifiez pour avis le projet de PLU arrêté de Voise, ce dont nous vous remercions.

Le président de notre commission spécialisée a procédé à un examen attentif de ce dossier, et nous tenons à vous faire part de quelques remarques.

Dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur « Beville » il nous paraît nécessaire que la Commune s'engage à ce que les travaux d'aménagement paysagers soient effectués avant la réalisation du lotissement proprement dit. En effet de nombreux exemples montrent que des paysagements envisagés après coup n'ont pas été réalisés.

Il convient d'être prudent sur la notion de clôture qui peut être antinomique avec le caractère paysager du site. Nous recommandons de préciser qu'il s'agit de clôtures arbustives ou de murs bahut avec grille ou grillage. Il convient également, en limite séparative avec un espace agricole ou naturel, que la clôture soit suffisamment perméable pour permettre le passage de la petite faune.

Au chapitre des eaux pluviales, il est indispensable que les études hydrauliques et hydrologiques soient menées avant l'aménagement de la zone et que le bassin de rétention soit réalisé concomitamment aux travaux du lotissement. Cette donnée est d'autant plus sensible dans le contexte des inondations inattendues observées au second trimestre 2018.

En ce qui concerne les voiries, si des impasses sont prévues il faut prévoir dans ce cas les contraintes de retournement des véhicules de secours, camions de déménagement, etc.

Dans le règlement, il peut y avoir incompatibilité d'intention entre les infiltrations d'eaux pluviales via des noues préconisées dans les OAP et la nature des sols avec les risques de retrait gonflement des terrains argileux signalés page 4.

.../...

Pour les toitures à pentes des logements individuels, page 7, une hauteur de 6 mètres au sommet du faîtage ne permet pas d'aménager les combles : nous préconisons une hauteur de 7 mètres.

En ce qui concerne les clôtures, page 11, il importe de prévoir en partie basse des passages d'évacuation des eaux pluviales et interdire tout ce qui peut faire barrage perpendiculairement à l'écoulement des flux. Dans ce dernier cas, des grillages peuvent être autorisés.

Au chapitre du stationnement, nous proposons les ratios suivants :

- . Commerce : 1 place pour 10 m² de surface de plancher.
- . Artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- . Services : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.
- . Restauration : 1 place pour 10 m² de salle + 2 places pour le personnel.
- . Hôtellerie : 1 place par chambre + 2 places pour le personnel.
- . Hébergement hôtelier, afin de tenir compte de l'occupation de l'affluence du soir avec occupation simultanée des chambres, ratio d'1 place par 10 m² de salle + 2 places pour le personnel.
- . Logement social : 1 place par logement.
- . Nombre de places de stationnement par logement identique, qu'il s'agisse ou non de logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Nous avons l'honneur de vous informer que, dans la limite de ces remarques, la CCI Eure-et-Loir émet un avis favorable au projet de PLU de Voise.

Nous vous demandons de bien vouloir nous indiquer quelles suites seront données à nos remarques.

Nous vous prions d'agréer, Madame l'Adjointe au Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Michel GUERTON

