

**CHARTRES
MÉTROPOLE**

Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat
Affaire suivie par Julien VINCENT
Tél. : 02.37.91.35.29
Courriel : julien.vincent@agglo-ville.chartres.fr

Le Président

A

Madame Mylène Pichard
Maire de Voise
Mairie de Voise
22, rue de Chartres
28700 VOISE

Chartres, le 29 JAN. 2019

Objet : Avis sur le projet de PLU de Voise

N/REF. : JV/ n° 2019/18

P. J.: Rapport de la commission de compatibilité 21 janvier 2019

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Voise, arrêté par votre conseil municipal le 09 octobre 2018.

Après analyse par mes services, la commission de compatibilité SCoT de Chartres métropole, réunie en séance du 21 janvier 2019, a émis un **avis favorable** sur votre projet d'élaboration de PLU.

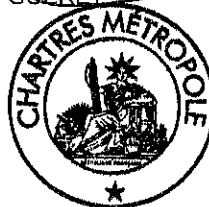
Aussi, je vous invite à prendre connaissance du rapport ci-joint, contenant l'analyse et les observations effectuées par la commission.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

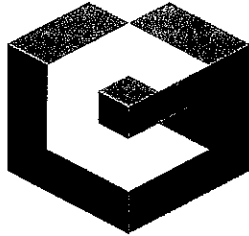
Pour le Président et par délégation,

Le Vice-président délégué à
l'aménagement du territoire

Daniel GUÉRET







**CHARTRES
MÉTROPOLE**

**AVIS SUR LA COMPATIBILITE
AVEC LE SCOT DE L'AGGLOMERATION
CHARTRAINE**

Élaboration du PLU de VOISE

Prescription le : 15 septembre 2015

Projet arrêté le : 09 octobre 2018

Date de réception du dossier le : 30 octobre 2018

La commune de Voise a intégré Chartres métropole en 2012. Néanmoins, la commune n'étant pas incluse dans le périmètre du SCOT de l'agglomération chartraine lors de son approbation en 2006, les prescriptions du SCOT ne sont pas applicables pour Voise.

Ainsi, dans l'attente de la révision du SCOT de l'agglomération chartraine en cours de travaux, les zones à urbaniser prévues à l'occasion d'une élaboration de PLU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation (L.142-4) ; on parlera alors de constructibilité limitée.

Pour autant, le Code de l'urbanisme (L.142-5) permet à la commune de solliciter une dérogation avec l'accord de l'Etat après avis de la CDPENAF et de l'autorité compétente en matière de SCOT, soit Chartres métropole.

La commune n'est actuellement pas couverte par un document de planification ; c'est donc le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique. De plus, plusieurs éléments contraignent son urbanisation : implantation du bourg dans un vallon au cœur du plateau beauceron, axe de la RD 939 Chartres-Angerville à l'ouest, zone Natura 2000 « Beauce et Vallée de la Conie » au sud et source de la Voise à l'est. Enfin, la commune ne dispose pas de hameaux ou d'écarts.

L'évolution démographique :

Malgré l'absence de document d'urbanisme et un environnement contraint, la commune de Voise connaît une évolution démographique positive et régulière depuis les années 1980. Ainsi, si on recense 188 habitants en 1982, les chiffres de 2013 affichent un total de 296 habitants.

Le nombre moyen de personnes par ménage est légèrement supérieur à celui de l'agglomération : 2,7 habitants par ménage contre 2,2 à l'échelle du SCOT. En terme de projection à l'échelle du PLU, le dossier affiche une légère dégradation de ce chiffre vers 2,5.

Cependant, seuls 6 logements supplémentaires ont été réalisés depuis 2006, ce qui pose la question du vieillissement de la population et de son renouvellement.

Face à ce constat et pour stabiliser la croissance de ces dernières années, la municipalité de Voise prévoit une progression annuelle de 1,1 %/an. Ce taux permettrait à la commune d'accueillir 32 habitants supplémentaires et d'atteindre les 328 habitants environ à l'horizon 2030.

La consommation foncière du projet de PLU :

Pour respecter les objectifs de croissance démographique qu'elle s'est fixée, la commune estime à 18 unités le potentiel de construction au cours des 10 prochaines années. Ce calcul englobe ainsi le nombre de logements nécessaires au point mort démographique (8 unités) et le nombre de logements nécessaires à la croissance démographique (13 unités). Ce scénario de développement nécessitera à l'horizon 2030 un besoin en foncier estimé à 1,2 hectare.

En déduisant le potentiel de densification, les logements vacants et les bâtiments agricoles en changement de destination, la commune de Voise estime le besoin de construire 6 à 8 logements en zone à urbaniser. Située au nord du bourg, la zone AU s'étend sur 0,75 hectare, dont 0,5 hectare à vocation résidentielle ; le reste intègre les aménagements et les circulations douces vers la vallée de la Voise.

Les espaces interstitiels ou dents creuses peuvent accueillir potentiellement 5 à 7 logements pour 0,5 hectare. Le territoire communal ne comprenant pas de hameau, seul l'enveloppe urbaine du village est concernée.

Les fortes contraintes environnementales et la présence de la RD 939 conditionnent grandement les possibilités de développement de Voise. De même, la présence de sièges d'exploitation agricole encore en activité réduisent le foncier mobilisable à court terme dans l'espace déjà urbanisé. Enfin, la municipalité entend conserver son caractère rural et préserver son cadre de vie en limitant une densification intensive.

Le projet affiche ainsi une gestion économe de l'espace dans l'esprit des orientations du SCOT de Chartres métropole.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

La commune a débattu du PADD en séance du 29 mai 2018 mettant en avant 3 axes de développement :

- **Axe 1 : Un écrin paysager pour valoriser le cadre de vie et protéger le patrimoine environnementale et bâti :** *préserver l'identité historique de Voise liée au patrimoine bâti et paysager, valoriser les trames vertes et bleues, les continuités écologiques et les espaces naturels, agricoles et forestiers.*
- **Axe 2 : Un développement qui assure un juste équilibre entre la Vallée de la Voise et la mutation du village :** *faire évoluer la commune tout en préservant son équilibre, un art de vivre en valeur les ressources foncières, énergétiques et environnementales, protéger les populations des risques et des nuisances et participer au bon état de la ressource en eau.*
- **Axe 3 : Des déplacements pour favoriser les loisirs, la sécurité et les communications :** *favoriser les outils de déplacements et de communication sur le territoire communal au service des loisirs, des activités économiques et des particuliers.*

Les orientations du PADD priorisent le développement et la densification du bourg ainsi que la préservation et la valorisation du cadre de vie. L'absence de hameaux et la présence de fortes contraintes environnementales (zone Natura 2000, vallée de la Voise, topographie) oblige la commune à privilégier la mutation du tissu bâti existant et l'urbanisation des espaces interstitiels.

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, les objectifs de limitation de la consommation foncière pour les dix prochaines années sont chiffrés et montrent une gestion maîtrisée de l'espace agricole tout en permettant un développement nécessaire.

On peut regretter l'absence d'un plan illustrant et spatialisant les axes du PADD et la stratégie communale sur son territoire. Cependant, les thématiques liées au paysage et à la trame verte et bleue fait l'objet d'un OAP thématique qui tient ce rôle cartographique.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

Le dossier comporte 2 OAP :

- Secteur Béville : classée en 1AU, cette zone de 0,75 hectare correspond au secteur permettant l'accueil de population supplémentaire. Les futurs aménagements prennent en compte l'intégration paysagère et les connexions avec le reste du bourg (voie routière) et la vallée de la Voise (voie douce).
- OAP Paysage de la Voise : orientation thématique, elle vise à renforcer la place de la Trame verte et Bleue dans le projet de développement communal. La préservation du caractère rural et la prise en compte des enjeux environnementaux sont présents (vallée de la Voise, zone Natura 2000). De même, cette OAP s'inscrit pleinement dans les orientations déjà fixées par le SCOT de l'agglomération chartraine et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Centre-Val de Loire.

Les OAP sont cohérentes et s'inscrivent pleinement dans le projet communal.

Conclusion :

De manière globale, le projet de PLU arrêté de la commune de Voise est compatible avec les orientations générales du SCOT en vigueur. Le taux de croissance démographique et les objectifs de consommation d'espaces agricoles sont compatibles avec les préconisations du SCOT de Chartres métropole.

Compte tenu des éléments analysés, la commission de compatibilité SCOT de Chartres métropole émet un AVIS FAVORABLE sur le projet de PLU arrêté de Voise

