

**Commune de VOISE  
(Département de l'Eure-et-Loir)**

**Enquête publique**  
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 9 avril 2019 au 10 mai 2019

**Rapport d'enquête**

*Commissaire enquêteur : Yvette CHAILLOU*

# 1 - GENERALITES

## 1.1 Préambule

Par arrêté en date du 15 février 2019, Madame le Maire de Voise a prescrit une enquête publique afin de recueillir les avis de la population sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme.

Village de la plaine Beauce, Voise est traversée par la vallée de la Voise, dont elle porte le nom. La Commune fait partie du canton d'Auneau et de l'arrondissement de Chartres.

Située au nord de la Région Centre Val de Loire et à l'est du Département d'Eure-et-Loir, la commune de Voise est située à une vingtaine de kilomètres à l'est de Chartres, 35 km de Rambouillet, 40 km d'Etampes, 25 km des échangeurs de l'A10 et l'A11. Comptant 298 habitants pour un territoire de 1039 hectares, elle fait partie des franges franciliennes.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, Voise fait partie de la **communauté d'agglomération Chartres Métropole**, dont le périmètre s'étend depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à 66 communes.

Dans le cadre des compétences obligatoires, les communes travaillent en commun dans 5 grands domaines : le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire (création et réalisation de ZAC, organisation des transports urbains), l'habitat, la politique de la ville (prévention de la délinquance) et la lutte contre l'incendie.

La communauté gère également la collecte et la gestion des déchets, ainsi que la gestion de l'eau et de l'assainissement, avec pour objectif l'amélioration de la qualité de l'eau, notamment en zone rurale.

Le territoire de la commune est dans le périmètre du **schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole**, document d'orientations générales, qui crée des obligations, en termes de compatibilité, pour les communes et les aménageurs.

Le village, constitué par un noyau central niché dans un vallon, s'est développé en étoile, le long des axes principaux. Actuellement certains axes commencent à s'urbaniser le long des voies et en dehors de l'enveloppe urbaine d'origine.

La commune ne dispose pas de document d'urbanisme. Au regard de la pression foncière sur son territoire, elle veut se doter d'un outil permettant de maîtriser son développement.

L'Atelier d'urbanisme et de projet **Parenthèses URBaines**, 261 rue de Cormery 37550 SAINT-AVERTIN a accompagné la présente élaboration du PLU.

Ont également collaboré : **VIGNES paysage**, 17 rue de l'industrie 44000 NANTES et **Adev environnement**, 2 rue Jules Ferry, 36300 LE BLANC notamment pour la partie « état initial de l'environnement » et pour l'évaluation environnementale.

## 1.2 Objet de l'enquête publique

La présente enquête a porté sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme.

## 1.3 Cadre juridique

Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-19 et R153-8;

Code de l'Environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19, ainsi que les articles R 123-1 à R 123-4,

Code Général des Collectivités Territoriales

## 1.4 Composition du dossier mis à disposition pour l'enquête publique

Le dossier mis à la disposition du public pour l'enquête comprenait :

- l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique, du 15 février 2019,
- le dossier du projet d'élaboration du PLU, composé des pièces suivantes :
  - un recueil des délibérations et arrêtés municipaux (extraits du registre des délibérations du conseil municipal) :
    - extrait du 15 septembre 2015, prescrivant le Plu
    - extrait du 19 avril 2016 fixant les modalités de la concertation,
    - extrait du 29 mai 2018 relatif au débat et adoptant les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
    - extrait du 9 octobre 2018 arrêtant le projet de révision et établissant le bilan de la concertation,
- un rapport de présentation, comportant les chapitres suivants :
  - SECTION 1
    - le contexte
    - le fonctionnement du territoire,
    - le profil de territoire : démographie, logement, données socio économiques
    - le bilan sur la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier
    - les prévisions démographiques et économiques
    - la justification des dispositions du PLU
    - la compatibilité et prise en compte des documents en vigueur
    - la liste des servitudes d'utilité publique
  - SECTION 2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
    - la présentation géographique
    - le milieu physique
    - le patrimoine naturel
    - le cadre de vie
    - l'environnement et les nuisances
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- un projet de règlement écrit, liste des emplacements réservés et annexes de PLU,
- un règlement graphique : 2 plans de zonage, comportant la liste et le numéro des emplacements réservés :
  - commune (6000<sup>ème</sup>),
  - centre bourg (1250<sup>ème</sup>),
- l'évaluation environnementale
- des annexes :
  - une liste des servitudes d'utilité publique,
  - un plan des servitudes d'utilité publique,
  - une notice sanitaire et les plans des réseaux
  - l'étude hydraulique relative aux bassins versants ruraux sur les communes de Béville le comte, Francourville, Voise et Roinville sous Auneau juin 2002
    - l'étude de zonage d'assainissement mai 2007
    - le plan des contraintes
    - l'arrêté 2010-0024 déclarant d'utilité publique la dérivation des eaux pour l'exploitation du forage « Bois Bichot » et leur prélèvement et la création des périmètres de protection
      - les avis relatifs à la protection du captage AEP au lieu-dit « la fontaine » à Saint Léger des Aubées et à la définition des périmètres de protection et prescriptions associées
- le bilan de la concertation
- les avis des Services
- le registre d'enquête destiné à recueillir les avis du public,

Afin de faciliter pour le public, l'examen du dossier, j'ai fait agrandir un plan de zonage du bourg en format A 1.

## - 1.5 Teneur du dossier mis à disposition pour l'enquête publique

Les principaux points évoqués dans le dossier sont les suivants :

- **1-5-1 Le rapport de présentation de la commune - section 1- fait apparaître notamment le diagnostic suivant :**

### LE CONTEXTE- LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

Voise est un village de la plaine beauceronne. Constitué du seul bourg, sans aucun hameau ni écart, entouré de cultures et de quelques bois, il est traversé par la vallée de la Voise dont il porte le nom.

Le village s'est niché dans l'abri naturel que constitue le vallon ; au milieu du paysage beauceron dénué de relief, cette particularité procure une certaine intimité au village. Encaissé, il ne se devine de la plaine que par la seule présence du clocher qui dépasse au loin. A l'inverse, il ne permet pas des vues lointaines vers le grand paysage.

Le territoire est accessible depuis les axes suivants :

- La RD 122 traversant la commune du Nord au Sud
- La RD 939 permettant de relier Chartres et Angerville
- La RD 7.1, axe structurant de la commune.

Une ligne du réseau de mobilité interurbain (compétence Région) permet de lier la commune à Chartres. La mobilité interurbaine reste assez limitée, ce qui explique en partie **l'utilisation massive de la voiture individuelle comme moyen de transports.**

L'offre de stationnement se répartit essentiellement dans le centre bourg. Aucun marquage au sol ne permet de délimiter exactement le nombre de places.

Voise fait partie du Schéma Directeur du Plan Vert de Chartres Métropole, validé en 2014, dont l'objectif est de préserver les espaces naturels du territoire, d'assurer des continuités écologiques dans l'esprit des trames vertes et bleues, de créer un maillage de circulations douces facilitant les déplacements à pied et à vélo. Le maillage doux de Voise est pour autant assez peu mis en valeur à l'échelle de l'agglomération alors qu'il est assez pertinent à l'échelle de la commune.

Bien que la vallée de la Voise soit pratiquée par les randonneurs, la commune n'est pas inscrite dans les circuits élaborés par le Comité Départemental du Tourisme et ne possède pas de GR sur son territoire.

Dans le cadre du Schéma Territorial d'Aménagement Numérique (STAN) pour l'E et L, Voise bénéficiera de la fibre optique au 2<sup>ème</sup> semestre 2019.

En ce qui concerne les aspects historiques, le château du Moyen Age (XIIème siècle) est aujourd'hui un corps de ferme ; il reste aujourd'hui un bâtiment aux murs épais d'1,50 m et des pièces ayant gardé leur plafond à solives, les fossés, les caves.

**La gare de tramway sur la route d'Angerville** est aujourd'hui une maison d'habitation mais qui a conservé son quai de marchandises.

**L'église Saint Vincent de Paul**, qui date du XIIème siècle, fut probablement remaniée au XVIème siècle, puis reconstruite et remeublée au XIXème siècle. Après avoir souffert de la tempête en décembre 1999, son clocher a été détruit par la foudre le 18 août 2004.

Le cours d'eau « la Voise » qui prend sa source en aval du village, est le marqueur historique de la commune.

Implanté originellement à proximité de l'eau, le village s'est petit à petit développé le long des routes situées en bas des pentes mais à distance suffisante de la zone humide, en longeant les courbes de niveau.

Le centre historique est accentué par la présence de boisements, vergers et jardins qui apportent une certaine qualité à la partie urbanisée.

Si sa silhouette est arborée, par contre, l'intérieur du village est par contraste très minéral. Le bâti est continu et compact. Quand les maisons ne sont pas mitoyennes ou imbriquées, les bâtiments sont prolongés par des murs de clôture hauts. Hormis les quelques aménagements d'espaces verts, rares sont les exemples de

végétation dans les rues ; les ambiances jardinées et arborées relèvent principalement des parcelles privées dont les frondaisons dépassent les murets.

Actuellement, certains axes commencent à s'urbaniser le long des voies et à chaque extrémité de l'enveloppe urbaine d'origine.

Le tissu urbain se caractérise par :

➤ *Pour l'hyper centre et ses abords :*

- des formes urbaines identitaires : cours parfois communes et imbrication du bâti, marqueur de l'histoire agricole.
- Des cœurs d'îlots construits avec peu de place pour les jardins en hyper centre
- Des jardins en limite de parcelles pour les constructions aux abords
- Des rez de chaussée à R+1+ combles
- Un front bâti avec des maisons mitoyennes implantées en limite de l'espace public
- Des constructions majoritairement d'aspect massif, maçonnées (enduit, pierres apparentes, encadrements d'ouvertures en briques ou pierres de pays) utilisation de la tuile et de l'ardoise en couverture.

➤ *Pour les maisons récentes de type pavillonnaire :*

- Une organisation constructive consommatrice d'espace
- Une individualisation de l'habitat
- Une absence de lien urbain avec le reste du village
- Une implantation au milieu de la parcelle
- Des constructions souvent uniformes traduisant une absence de respect des marqueurs architecturaux de la commune

La densité concernant la répartition du bâti est variable selon le type d'habitat et les périodes de construction. Les extensions linéaires sont celles qui consomment d'avantage d'espace.

La dynamique du paysage : la commune de Voise appartient à l'entité paysagère dite de « la grande Beauce ». **Or, elle constitue un événement topographique au milieu d'un paysage dénué de relief : la présence d'un vallon.**

Traversée du sud-ouest au nord-est par un vallon, la commune se situe à la source du cours d'eau portant le même nom.

Le relief présente des pentes douces et un dénivelé relativement contrasté avec une altimétrie de 26 mètres d'amplitude.

En outre, l'analyse topographique du territoire donne à voir un grand relief de transition dont l'origine est la présence de la ligne de partage des eaux entre le bassin versant de la Loire, au sud et celui de la Seine dont elle dépend, au nord.

Sous affluent de l'Eure, la Voise prend sa source en aval du village et coule en direction du Nord. Depuis plusieurs années, son débit diminue et le niveau baisse ; elle n'est guère plus visible dans l'aménagement du village : mare, abreuvoir, lavoir ont disparu.

La Voise est surtout perceptible dans le paysage par la présence de boisements humides dans le fond de la vallée. Les peupleraies s'y sont beaucoup développées.

Le village est entouré d'une ceinture végétale encore visible mais vulnérable ; elle est formée d'« ouches », ensemble de parcelles constituées de jardins, potagers, vergers ou anciennes prairies. Cet ensemble constitue un relais paysager qui permet d'étoffer la silhouette villageoise et constitue un dispositif de protection aux intempéries par un effet brise-vent.

Très exposée au regard, cette ceinture végétale est sensible et fragilisée du fait des extensions urbaines, de l'implantation de hangars agricoles en entrée de village, de la mise en culture ou de l'abandon de certaines parcelles. De son évolution dépend la qualité de la lisière villageoise et de la transition entre la plaine et le village.

Encaissé, replié sur lui-même, le village entretient très peu de relation avec le paysage extérieur ; seules trois venelles constituent une opportunité pour rétablir ce lien dont les plus notoires sont le chemin de la vallée et le chemin rural dit ruelle de Chartres, dont les constructions récentes ont fragilisé l'intégration paysagère. Par ailleurs, la structure du tissu villageois permet quelques percées visuelles d'un coteau à l'autre. Les rues sont rythmées par des ouvertures successives sur l'espace privé qui dessinent un horizon

au village.

*Une banalisation progressive des abords de village* : le village s'est progressivement étendu sur les coteaux, jusqu'à plus récemment gagner la plaine et rejoindre la RD 939. Cette croissance urbaine récente, mal maîtrisée, entraîne la banalisation des abords du village et fragilise l'image « fond de vallée ». Quoique de taille modeste, Voise est aujourd'hui confrontée à la problématique de l'insertion paysagère des extensions urbaines.

## DONNEES SOCIO ECONOMIQUES – EQUIPEMENTS ET SERVICES

### La démographie :

Depuis 1968, la commune a connu une évolution démographique en dents de scie mais qui tend maintenant à se stabiliser. La commune connaît actuellement un point charnière de son évolution démographique qu'elle doit conforter. Le profil démographique est caractérisé par un juste équilibre entre les naissances, les décès et les apports migratoires. Toutefois la période 2010/2015 fait état de peu d'entrées de population sur la commune, due en partie à la rareté du foncier disponible. Voise bénéficie en majorité d'une population active, jeune et dynamique et ne semble que peu impactée par le resserrement des ménages.

### Le logement :

Le nombre de logements a augmenté de manière naturelle, selon la croissance démographique, passant de 128 en 2010 à 137 en 2015. On dénombre 12 logements vacants, peu de logements locatifs. Il s'agit d'un parc de logements anciens, composé presque essentiellement de maisons individuelles. La population est mixée entre les nouveaux arrivants (48% des ménages) et les habitants dont les familles sont issues du village (52%).

### Population active - déplacements - services

La population est majoritairement active, bénéficiant souvent de postes stables (CDI, Fonction Publique) 17% occupent un emploi à Voise, 88% en Eure-et-Loir ; la part des déplacements est importante, prioritairement vers l'agglomération de Chartres, favorisant ainsi l'utilisation de la voiture.

Aucun accueil touristique n'est proposé sur la commune ; quelques entreprises individuelles se créent, pouvant modifier les usages du logement.

**En ce qui concerne l'activité agricole**, suite aux questionnaires et entretiens proposés, il est ressorti que de nombreux exploitants ont leur siège sur une commune limitrophe ; l'activité agricole semble en régression, le nombre d'exploitations étant passé de 9 en 1988 à 4 en 2010 ; il en va de même pour la Superficie Agricole Utilisée (SAU) qui est passée de 707 ha en 1988 à 526 ha en 2010.

Il n'existe plus à ce jour qu'un siège d'exploitation sur la commune de Voise, d'autres y possédant des hangars, certains en cœur de bourg, d'autres en limite de l'enveloppe urbaine, pour du stockage. Un certain nombre a fait part des difficultés à traverser le village, au niveau de l'église notamment, avec les engins agricoles.

### Une offre en équipements à l'échelle de la commune :

La commune propose : un plateau multisports, une salle polyvalente, un terrain de football, deux pistes de boules, une mairie/poste. En termes d'associations, la commune recense : le sporting club et l'association de chasse.

Voise bénéficie du regroupement scolaire à Francourville pour les classes maternelles, à Francourville et Houville la Branche pour les classes primaires. Les effectifs scolaires de la maternelle et du primaire sont en augmentation alors que ceux du collège (qui vont à Chartres ou à Auneau) et du lycée (Chartres) diminuent.

## BILAN SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NATUREL, AGRICOLE ET FORESTIER

### Le bilan de la consommation des espaces depuis les dix dernières années :

Il convient de préciser que Voise ne fait pas partie du Programme Local de l'Habitat au moment de son intégration dans le SCoT de Chartres Métropole. Par conséquent, les perspectives de développement démographiques de Voise doivent être cohérentes avec la consommation de l'espace depuis les 10 dernières années.

Le constat de la consommation de l'espace depuis les 10 dernières années est le suivant :

- 6 516 m<sup>2</sup> pour le développement résidentiel ; aucune autre destination n'a bénéficié de construction depuis 10 ans.
- Ceci représente 6 constructions supplémentaires sur 10 ans, soit une moyenne de 0,7 logt/an.
- La surface moyenne des parcelles pour cette période est estimée à 930 m<sup>2</sup>.

La répartition par année est la suivante :

- 2006 : 3 constructions pour un total de 2 693 m<sup>2</sup>
- 2007 : 3 constructions pour un total de 3 822 m<sup>2</sup> (dont une construction effective en 2010)

### La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis :

La cartographie réalisée en 2018 indique que l'ensemble des surfaces recensées (« dents creuses ») représente un potentiel de 8 261 m<sup>2</sup>.

## LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

Voise souhaite que sa population actuelle évolue de manière mesurée et dans le respect des atouts paysagers du village, et afin de maîtriser les besoins en équipements, services et foncier. Les besoins en termes de foncier, nécessaire au maintien et à l'accueil d'une nouvelle population, ont pu être évalués.

Un scénario de croissance démographique annuelle de 1,1% (tendance actuelle 2007-2013), présente un gain de population de : + 32 habitants. Cette hypothèse amène la commune à accueillir un nombre de 13 familles supplémentaires sur les 10 ans à venir. Par conséquent le nombre de logements estimé est de 18 : cela correspond au cumul du :

- point mort soit 8 logements pour stabiliser la démographie
- 13 logements pour accroître la population
- 3 logements vacants remis sur le marché contribuant également au maintien et à la croissance démographique.

Afin de mettre en perspective les enjeux démographiques, il convient de préciser les besoins en foncier. Celui-ci peut être estimé à environ 1 ha.

### **1-5-2 L'état initial de l'environnement – section 2**

Cette section du diagnostic, réalisée par le cabinet Adev environnement, est complétée de nombreux tableaux et figures. J'en ai retenu les points marquants suivants :

- Le réseau hydrographique est relativement faible sur la commune ; il devra cependant être pris en compte pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées dans les futurs projets d'aménagement.
- Les stations de mesure situées en aval de la Voise montrent que la qualité physico-chimique et biologique de la Voise est globalement moyenne à bonne. L'objectif de qualité fixé par le SDAGE Seine Normandie est que la Voise atteigne un bon état global d'ici 2027.
- **Une ZNIEFF (Zone naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) est répertoriée sur le territoire communal de Voise.** Il s'agit de la ZNIEFF de type II « Vallées de la Voise et de l'Aunay » dont 38 ha sur la commune de Voise. Cette zone contient 44 espèces floristiques déterminantes recensées dans cette vallée dont onze sont protégées au niveau régional.

- **Une zone Natura 2000 « Beauce et Vallée de la Conie »** est répertoriée en partie Sud Est de la commune, concernant une partie de l'enveloppe urbaine.

## LE CONTEXTE ECOLOGIQUE DE LA COMMUNE

Les grandes cultures céréalières constituent l'unité la plus importante du territoire. Les surfaces cultivées sont relativement continues et étendues.

Les boisements occupent environ 65 ha, soit 6% du territoire communal. Ils se répartissent en 3 grands types :

- La ripisylve qui borde la Voise
- Les peupleraies
- Les bosquets

La densité du réseau de haie peut être considérée comme nulle, ce qui est probablement un frein au développement de la biodiversité sur la commune.

Le lit de la Voise est linéaire et peu profond, la ripisylve qui la borde est présente et continue. Les eaux de la Voise et de l'Eure, duquel elle est l'affluent, sont altérées et dégradées. Leur qualité est inférieure à celle des objectifs, notamment pour les nitrates et les matières azotées.

*En conclusion sur les milieux rencontrés, la vallée de la Voise et quelques rares massifs boisés offrent une hétérogénéité dans l'occupation du sol de la commune. Ces éléments sont les principaux enjeux écologiques de la commune, car ils accueillent une biodiversité supérieure aux monocultures intensives. Ils forment aussi un corridor écologique d'importance locale et départementale.*

### Le fonctionnement écologique de la commune de Voise :

*Le schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : au moyen de ce schéma, la trame verte et bleue constitue un outil complémentaire pour la préservation de la biodiversité. La fragmentation des habitats naturels, leur destruction par la consommation d'espace ou l'artificialisation des sols constituent les 1ères causes d'érosion de la biodiversité. La trame verte et bleue constitue l'une des réponses à ce constat partagé.*

*Elle a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.*

*La trame verte et bleue correspond à la représentation du réseau d'espaces naturels et à la manière dont ces espaces fonctionnent ensemble : on appelle l'ensemble « continuités écologiques ». Ces milieux ou habitats abritent de nombreuses espèces vivantes plus ou moins mobiles qui interagissent entre elles et avec leurs milieux. Pour prospérer, elles doivent pouvoir circuler d'un milieu à un autre, aussi bien lors de déplacements quotidiens que lorsque les jeunes partent à l'exploration d'un nouveau territoire ou à l'occasion des migrations.*

*Ainsi, la prise en compte de ces continuités, tant dans les politiques d'aménagement que dans la gestion courante des paysages ruraux, constitue une réponse permettant de limiter le déclin d'espèces dont les territoires et les conditions de vie se trouvent aujourd'hui fortement altérés par les changements globaux.*

La trame verte et bleue se décline à toutes les échelles : européenne, nationale, régionale, intercommunale et communale, à l'échelle des projets d'aménagement.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit pour la Région Centre Val de Loire les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme.

Le SRCE du Centre a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral du 16 janvier 2015.

**Tout comme le SRCE de la Région Centre Val de Loire, la cartographie de la trame verte et bleue du Pays Chartrain met en valeur la vallée de la Voise et ses boisements, ainsi que la sous-trame des milieux semi ouverts.**

D'une façon générale, la richesse écologique de la commune de Voise est assez faible, et provient



principalement de la vallée de la Voise (ZNIEFF de type II) et des plaines cultivées pour l'avifaune.

Afin d'améliorer la richesse écologique sur la commune, différents objectifs doivent être poursuivis :

- Conserver les zones offrant le plus de richesses biologiques (massifs boisés et zones humides)
- Développer le réseau de haies
- Prendre en considération les connexions entre les habitats
- Prendre en considération la richesse biologique dans d'éventuels projets futurs d'urbanisation (porter une attention particulière aux impacts de tels projets)

### Les zones humides

La cartographie élaborée par la DDT d'E et L indique la présence de zones humides potentielles au niveau de la vallée de la Voise et sur les basses topographies de la commune.

### La protection des milieux aquatiques

- Le SDAGE Seine-Normandie constitue un véritable programme de reconquête de la qualité de l'eau à l'échelle du bassin hydrographique. Il vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique des eaux souterraines.  
**Au sein du « sous bassin Seine Aval », l'unité hydrographique Voise est concernée par les mesures suivantes : « réduction des pollutions agricoles – apports de fertilisants (Directive nitrates et au-delà) et pesticides ».**
- Le SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) Nappe de Beauce intègre la commune de Voise dans son périmètre. Le développement de l'agriculture céréalière a introduit des modifications importantes des conditions d'équilibre de la nappe de Beauce, tant quantitatives que qualitatives. Les SDAGE des bassins Seine Normandie et Loire Bretagne ont pris la mesure des enjeux sur la nappe de Beauce et soulignent la nécessité d'une gestion équilibrée de cette ressource. La nappe de Beauce est classée parmi les nappes « intensément exploitées » dans le SDAGE Loire Bretagne.

## LE CADRE DE VIE

### Adductions en eau potable :

L'alimentation en eau potable précédemment gérée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de SOURS-VOISE. Ce syndicat mixte n'existe plus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 avec l'intégration des dernières communes dans Chartres Métropole. Parmi les 4 forages assurant l'alimentation en eau potable, un captage se situe sur le territoire communal : le forage du « Bois Bichot » section B 785. D'une profondeur de 35m, son débit instantané d'exploitation est de 250 m<sup>3</sup>/h. La création des périmètres de protection immédiate et rapprochée est déclarée d'utilité publique. Les 4 ouvrages concernés sont désormais gérés par Chartres Métropole.

### Assainissement :

L'assainissement de la commune de Voise est entièrement non collectif. Voise a délégué sa compétence au SPANC de Chartres Métropole pour l'entretien et la gestion des matières de vidange issues des dispositifs de l'assainissement non collectif.

### Gestion des déchets :

Chartres Métropole est en charge de l'ensemble des opérations liées à l'élimination des déchets ménagers et assimilés produits sur l'ensemble des communes de l'agglomération. Par ailleurs, Chartres Métropole s'est fortement engagée sur la question de la **réduction des déchets**. Elle conseille et accompagne ses habitants en leur proposant de composter, jardiner naturel, et appliquer des gestes simples de prévention. A Voise, les ordures ménagères sont ramassées une fois par semaine le lundi, et les emballages ménagers et papier une semaine sur deux le jeudi.

Un réseau de 4 déchetteries accueille les encombrants et autres déchets spécifiques. Les usagers de Voise ont cependant la possibilité d'utiliser une déchetterie plus proche de la commune, à Auneau.

### Environnement et nuisances :

**Lutte contre le bruit :** une infrastructure de transports terrestres est classée en raison de ses émissions sonores sur la commune de Voise : la ligne SNCF Grande Vitesse TGV Atlantique Paris /Monts, classée en catégorie 1, qui passe à Santeuil, commune limitrophe au Sud Est de Voise, avec un secteur de 300 m de part et d'autre infecté par le bruit.

### **Risques naturels :**

La commune de Voise est concernée par divers risques naturels. Au total deux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune depuis 1999 :

- inondations, coulées de boues et mouvements de terrain du 25/12 au 29/12 1999
- inondations et coulées de boue du 06 au 07/07 2001.

**Le risque de remontée de nappe** existe sur la commune de Voise, et concerne la vallée de la Voise. La sensibilité est forte à très élevée sur les basses altitudes.

L'intensité de l'alea sismique est très faible.

La commune de Voise est confrontée à l'existence de quelques cavités souterraines. Toutefois le risque d'effondrement est estimé faible par le Dossier Départemental des risques majeurs de la Préfecture d'Eure-et-Loir.

La commune est concernée en partie par le risque de retrait et gonflement des argiles. La vallée de la Voise et les basses topographies sont classées en alea faible sur la commune.

En ce qui concerne les risques technologiques, la commune ne comporte aucun établissement ou ancien site industriel créant un risque potentiel sur son territoire.

Elle n'est pas non plus concernée par les voies routières et ferrées et les réseaux de canalisation utilisés par les transports de matières dangereuses.

Charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent, le chapitre suivant explique les choix retenus, qui constituent le projet de la commune :

## - **1-5-3 Les orientations générales de la commune, exposées dans le PADD, projet d'aménagement et de développement durables, s'articulent en 3 axes :**

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

*Le 1<sup>er</sup> axe 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 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 la 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 ezt 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. Un développement qui assure un juste équilibre entre la Vallée de la Voise et la mutation du village**

*Le 2<sup>ème</sup> 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 pleine Beauce.*

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.

### **3. Des déplacements pour favoriser les loisirs, la sécurité et les communications**

*Le 3<sup>ème</sup> 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.*

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 situation 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.

#### LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

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

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 m<sup>2</sup>/an.

Concernant cette production de logements, les tailles moyennes de parcelles à envisager dès à présent dans le PLU devront tendre vers 500 à 800m<sup>2</sup>. Ces chiffres sont une moyenne.

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

1. L'utilisation des espaces interstitiels (dents creuses) : 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 5000m<sup>2</sup>.
2. La prise en compte du renouvellement des constructions avec les logements vacants : nous pouvons estimer qu'environ 3 logements vacants seront remis sur le marché de l'immobilier pour les 10 ans à venir.
3. La consommation d'espace complémentaire en limite immédiate de l'enveloppe urbaine : Voise envisage l'urbanisation d'un secteur complémentaire : Secteur de Béville : 0,7ha 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 0,5ha net.
4. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

- Concernant les zones AU (secteur Béville) : 0,5 ha pourraient être utilisés 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.

### **1-5-4 Les orientations d'aménagement et de programmation**

Deux schémas d'aménagement précisent les principales caractéristiques attendues et concernent :

#### **1. LA TRAME VERTE ET BLEUE :**

Cette OAP vise à renforcer la place de la trame verte et bleue dans le projet de développement communal de Voise. Introduite dans le document d'urbanisme, elle instaure des orientations opposables aux tiers, dans le but de préserver la place de la nature dans le village, afin d'assurer un développement harmonieux entre l'homme et la nature, tout en s'inscrivant dans les orientations du PADD.

#### **Les éléments de la TVB**

Elle est constituée de continuités écologiques ; ces dernières comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité, à l'échelle Voise, recouvrent des entités de surface importante, parfois d'un seul tenant comme la vallée de la Voise et les boisements, avec leurs propres caractéristiques écologiques.

Les corridors écologiques (parfois diffus) sont les relais entre les différents réservoirs de biodiversité. Ils permettent les déplacements de la faune et la dispersion de la flore au sein de la commune et avec les territoires limitrophes.

Il existe 2 types de corridors :

- Les corridors secs qui traversent des zones agricoles, boisées ou herbacées ;
- Les corridors humides sont liés aux cours d'eau, notamment la Voise. Ces corridors traversent la partie urbanisée de la commune.

#### **Le périmètre de l'OAP Trame verte et bleue**

L'OAP TVB englobe toute la commune mais se fixe essentiellement sur la partie urbanisée et ses abords, c'est à dire le village, en relation avec la zone Natura 2000, la vallée de la Voise et les espaces agricoles.

#### **Les objectifs**

- Requalifier les abords du village en s'appuyant sur la structure végétale traditionnelle pour intégrer les dernières constructions
- Planifier les futures extensions urbaines pour qu'elles s'intègrent davantage au tissu villageois vernaculaire (matériaux, alignement en limite de propriété, densité, couleurs, volumes, situation topographique, palette végétale)
- Encourager les vues potentielles de coteau à coteau et celles sur le clocher pour consolider son rôle de repère paysager
- Valoriser et protéger la Voise et sa vallée
- Renforcer la lisière villageoise en intégrant les maisons récentes dans une structure végétale
- Aménager des circulations douces entre village et plaine en profitant des venelles existantes
- Conserver les zones offrant le plus de richesses biologiques : ce sont clairement les massifs boisés et les zones humides
- Prendre en considération les connexions entre les habitats. Recréer des corridors fonctionnels et limiter la création de barrières écologiques.

## 2. OAP du secteur d'Aménagement BEVILLE

### **Description du site :**

Ce site est d'une superficie de 0,75 ha, au Nord du bourg et à proximité de la Voise. Il est dans la continuité des constructions neuves de type pavillonnaire réalisées entre 2006 et 2007. Pour autant, son urbanisation permet de se raccrocher au cœur de la commune par le Chemin de la Vallée. Ce chemin est également l'axe de la Voise, colonne végétale de la trame verte et bleue de la commune. Des séquences bâties et non bâties ainsi qu'un cheminement devront traduire les intentions de préservation et de cohérence avec l'existant.

Des liens fonctionnels seront réalisés avec le chemin de la Vallée, la rue de Béville et la Place de l'église. La proximité de la D122 permettra de se raccorder aux équipements spotifs.

### **Les conditions d'aménagement :**

**Le secteur est inscrit en Au sur le plan graphique du PLU. Les constructions y seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par cette même OAP et, le cas échéant, le règlement.**

Les dispositions figurant dans cette partie décrivent la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, l'ambiance attendue, la hauteur moyenne du bâti, le principe d'implantation des constructions, les principes paysagers.

Elles décrivent également la mixité fonctionnelle et sociale attendue, environ 6 à 8 logements pouvant y être construits. Les parcelles pourront être d'une superficie inférieure ou égale à 800m<sup>2</sup>.

Le programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

En ce qui concerne la qualité environnementale et la prévention des risques, la carte de prélocalisation des zones humides classe ce secteur de Béville dans un milieu potentiellement humide, de probabilité assez forte, forte et très forte à proximité de la vallée. Par conséquent, des études complémentaires seront réalisées lors de la concrétisation du projet d'aménagement.

Enfin sont envisagées les dispositions relatives aux principes de desserte, de cheminement doux, et de traitement des eaux pluviales.

## 1.6 L'avis des Services

Par courrier du 9 octobre 2018, la commune de Voise a notifié son projet d'élaboration de PLU aux personnes publiques associées : Préfecture d'Eure-et-Loir ( Direction Départementale des Territoires), , Président du Conseil Départemental (Direction aménagement et environnement), Président de Chartres Métropole (Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat), Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Eure-et-Loir, Président de la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir, Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Eure et Loir, Président de la Région Centre-Val de Loire.

Ont répondu, en formulant des observations :

- le Conseil Départemental : avis favorable sans observations notables remettant en cause le projet malgré quelques remarques complémentaires, notamment sur la pertinence de la localisation de la zone 1AU.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie : avis favorable au projet, dans la limite de quelques remarques : nécessité de mener les études hydrauliques et hydrologiques ainsi que de réaliser les travaux d'aménagement paysagers AVANT la réalisation du lotissement du secteur « Béville ».
- Chartres Métropole : avis favorable de la commission de compatibilité SCoT, réunie le 21 janvier 2019
- la Chambre d'Agriculture : émet, malgré les échanges et la collaboration préalable, encore un certain nombre de remarques, qui ne permettent pas d'émettre, en l'état, un avis favorable au projet :
  - quelques ajustements de zonage afin de permettre une diversification d'activités agricoles ou une possibilité de changement de destination de certains bâtiments ;
  - demande expressément de réduire les zones Ap (Agricole protégé)
  - en désaccord avec la création de la zone Au en demandant son report sur d'autres parcelles classées en jardin (Nj) dans le projet.
- la Direction Départementale des Territoires :
  - attire l'attention sur le choix du zonage « Agricole protégé » et ses conséquences extrêmement limitantes pour le développement de l'activité agricole ;
  - demande que soit renforcée la justification du choix de la zone Au par rapport aux autres zones potentielles de développement, et, sous cette réserve, émet un avis favorable au projet.
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :  
Dans sa réunion du 10 janvier 2019, a émis un avis favorable au projet de PLU, avec quelques réserves et en demandant de motiver l'implantation de la future zone Au.
- L'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre Val de Loire : le dossier comporte en bonne et due forme la lettre datée du 12 avril 2019 informant que la MRAE Centre Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois prévu à l'article R104-25 du code de l'urbanisme. Cette information a été jointe au dossier d'enquête publique.

L'ensemble de ces réponses et avis a été mis à la disposition du public.

**Dans le cadre des réponses aux questions posées par le commissaire enquêteur en complément du PV de synthèse, la collectivité a, dans son document « projet de réponses » daté du 20 mai 2019, répondu à ces différentes observations ou avis. .**

## 1.7 L'évaluation environnementale

Bien que devant être retranscrite dans la partie « rapport de présentation » du Plu, il semble plus logique, pour la compréhension du dossier, de l'aborder à ce stade, après avoir pris connaissance de ces dispositions du Plu.

En effet, l'évaluation environnementale est une démarche qui permet de tenir compte des enjeux environnementaux à chaque étape de la conception du PLU.

Elle implique notamment une analyse des moyens d'action dont dispose le PLU pour agir en faveur de son environnement, et une identification en amont des conséquences négatives que pourraient avoir ses dispositions.

Nous porterons donc notre attention plus particulièrement sur les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et l'explication des choix retenus d'une part, et sur les mesures mises en œuvre pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables d'autre part.

Ce travail d'évaluation a également été réalisé par le cabinet « adev environnement ».

### **1-7-1 les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et explication des choix retenus**

Il est important de souligner qu'une concertation s'est opérée entre « l'équipe PLU » et « l'équipe évaluation environnementale » durant le déroulement de la procédure.

#### Incidences sur la consommation d'espace et la biodiversité

Sur le plan économique, la commune de Voise met en avant son ambition d'attractivité du bourg et de maintien des activités économiques. Sur le plan du logement, le projet est marqué par une attractivité résidentielle « choisie et exigeante ».

La localisation des zones de développement de l'urbanisation est conditionnée par les enjeux auxquels la commune est soumise, notamment en termes de risques et de préservation des paysages, mais aussi en termes de protection des espaces agricoles et naturels.

L'urbanisation est forcément consommatrice d'espace malgré les efforts faits pour limiter les impacts. Ces espaces nécessiteront des opérations d'une qualité exemplaire.

Avec l'ambition de faire de la biodiversité un atout communal, le zonage du PLU prend largement en compte la richesse écologique de la commune ; (classement en zone N ou protection au titre des espaces boisés classés). Le plan de zonage reprend de manière cohérente les orientations développées dans le PADD.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation ne se trouvent pas sur des secteurs où les enjeux environnementaux sont forts.

#### Incidences du plan sur les sites NATURA 2000

Le territoire se situe en partie sur l'emprise d'un site NATURA 2000 : « ZPS Beauce et Vallée de la Conie. Dans un rayon de 20 km autour de la commune, deux autres sites NATURA 2000 sont présents : » Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents, à 4,5 km et « vallée du Loir et affluents aux environs de Châteaudun » à 13 km.

Sur le plan de zonage du PLU, ces zones ont principalement été classées en zone agricoles. Lorsqu'on se rapproche du bourg, on trouve également des classements en Uj ou en N.

Le PLU a très peu d'incidences sur le site Natura 2000 présent sur le territoire ; l'ensemble des enjeux est pris en compte pour limiter au maximum les impacts de l'urbanisation. Le plan de zonage et le règlement respectent les orientations du PADD et assurent leur mise en œuvre.

La mise en zone N de la vallée de la Voise et des boisements et la mise en place de l'OAP « paysage » permet d'éviter toute incidence potentielle du PLU de Voise sur les deux autres sites NATURA 2000.



### Incidences sur les zones humides

Concernant les milieux potentiellement humides, des investigations de terrain menées en 2018 n'ont pas permis de mettre en évidence la présence de zone humide sur l'OAP de « Béville ». Concernant le reste de la commune, dans le cadre de futur aménagement, il conviendra de vérifier au préalable la présence de zone humide.

### Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

Le PLU a des incidences très limitées, avec une préservation, voire une amélioration de la qualité du paysage. La continuité de la couverture boisée est pérennisée et les points de vue seront peu altérés par l'ouverture harmonieuse d'une urbanisation intégrée aux noyaux urbains anciens.

L'amélioration du paysage fait l'objet d'une OAP « Paysage » qui vise à renforcer la place de la trame verte et bleue dans le projet de développement communal. Introduite dans le document d'urbanisme, elle est opposable aux tiers.

De plus, la vallée de la Voise est classée en zone N qui correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du paysage, des milieux naturels, des exploitations forestières....

Le PLU a très peu d'incidences sur le paysage. Le plan de zonage et le règlement respectent les orientations du PADD et assurent leur mise en œuvre.

Il respecte les caractéristiques et les richesses du patrimoine bâti local. A ce titre le règlement stipule un certain nombre de règles jouant en faveur de sa valorisation.

### Autres incidences

Le PLU n'impacte pas la qualité de l'air, mais il est indéniable que l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser sera énergivore. La consommation d'énergie est peu abordée dans le PADD.

La possibilité d'utiliser les énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, n'est pas précisée dans le PADD. Les futures consommations d'eau liées à l'augmentation du nombre d'habitants sont potentiellement absorbables par le réseau de captages présent sur la commune.

De manière générale, les incidences du PLU sur les risques naturels et technologiques sont très limitées. Cependant, les OAP se situent dans des secteurs ou des risques d'inondations par remontée de nappe ont été identifiés. La sensibilité sur ces zones est considérée comme forte à très forte.

***EN RESUME, les incidences du PLU sur l'environnement sont moindres sur les thèmes de la biodiversité, la ressource en eau, du patrimoine bâti, du paysage, des risques naturels et technologiques, les nuisances sonores et la gestion des déchets.***

***En revanche, la consommation d'espace, la consommation énergétique et la gestion des déplacements sont trois aspects qui sont plus impactés par le PLU.***

### **1-7-2 Articulation du PLU avec les autres documents**

L'article L 122-4 du code de l'environnement définit les autres documents soumis à évaluation environnementale que le PLU doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible.

#### Les plans ou programmes avec lesquels le projet de PLU doit être compatible

- **Le programme local de l'habitat de l'Agglomération Chartraine** : document stratégique de programmation, il est en cours de révision. Le PLH antérieur ne couvre pas Voise pour l'instant, la commune ayant intégré l'agglomération après son adoption.
- **Le schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération Chartraine (Scot)** :
  - o En matière d'urbanisme : le PLU précise dans l'axe 2 du PADD « un développement qui assure un juste équilibre entre la Vallée de la Voise et la mutation du village ; il est alors conforme au document d'orientations générales du Scot : le développement est organisé dans la continuité de l'enveloppe urbaine ; les espaces agricoles ou naturels sont préservés ; des formes d'habitat variées sont proposées ; l'activité agricole est maintenue et prise en compte dans la traduction réglementaire.
  - o En matière de cohérence entre urbanisation et déplacements : le PLU précise, dans l'axe 3 du PADD « des déplacements pour favoriser les loisirs, la sécurité et les

communications » : il est alors conforme au DOG du Scot.

- En matière de protection et d'environnement : le PLU précise dans l'axe 1 du PADD « un écrin paysager pour valoriser le cadre de vie et protéger le patrimoine environnemental et bâti ». Il est alors conforme au DOG du Scot (instauration d'un écrin paysager en pourtour, préservation de la trame verte et bleue de la Voise, prise en compte Natura 2000 et limitation constructibilité, réalisation d'une OAP « paysage », limitation constructibilité à proximité RD 939, information des habitants sur secteurs potentiellement humides, prise en compte du périmètre de protection du captage d'eau.)

### **La commune de Voise est concernée par ce Scot qui est en cours de révision.**

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques.

Elle est concernée par le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine Normandie mais n'est pas identifiée par ce plan comme un territoire à risque important d'inondation (TRI).

- **Le SDAGE Seine Normandie** : le PLU de Voise doit être élaboré en prenant en considération les grandes orientations et les mesures définies par ce SDAGE, par exemple la préservation et la mise en valeur de la Voise, la prise en compte des risques naturels, en particulier le risque d'inondation dans les choix d'urbanisation future. Ces orientations sont traduites dans le PLU (réduire les pollutions organiques, maîtriser les prélèvements, préserver les zones inondables ou humides), le PLU de Voise est donc compatible avec le SDAGE Seine Normandie.
- **Le schéma d'aménagement et de gestion des Eaux SAGE de la Nappe de Beauce**
- **Le plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération de Chartres Métropole** : Voise s'inscrit dans cette démarche de développement durable en renforçant le maillage des liaisons douces à l'intérieur et au pourtour de son enveloppe urbaine. L'amélioration de l'entrée du village de la RD 939 est un enjeu important car il marque la perception du village depuis cette voie de circulation majeure. Voise s'inscrit pleinement, à son échelle de village, dans l'application du PDU de l'agglomération de Chartres.

### Les plans ou programmes que le projet de PLU doit prendre en compte

- **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Centre Val de Loire (SRCE)** : co- élaboré par l'Etat et le Conseil Régional entre 2010 et 2013, il va voir lui succéder le SRADDET Centre Val de Loire créé par la loi NOTRe du 7 août 2015 en cours d'élaboration (*enquête publique actuellement en cours du 24 mai au 27 juin 2019*).  
C'est le volet régional de la trame verte et bleue ; il définit pour la région les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que doivent prendre en compte les différents documents d'urbanisme.  
Sur le territoire de Voise, plusieurs enjeux ont été identifiés à l'échelle régionale, desquels découlent des grandes orientations déclinées en objectifs stratégiques :
  - Préserver la fonctionnalité écologique du territoire
  - Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés.
- **Le Plan Climat Energie Régional (PCER) de la Région Centre Val de Loire** : le PLU de Voise intègre les grandes orientations du PCER : en développant des modes doux, en incitant le recours aux énergies renouvelables dans les OAP, en améliorant l'accessibilité aux services et lieux de vie par des aménagements de sécurisation des voies RD 939.
- **Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Chartres Métropole** : le PLU de Voise intègre les grandes orientations du PCET : en développant des modes doux, en permettant une mixité des fonctions en zone U pour favoriser le télé travail, en réfléchissant à l'organisation des secteurs de développement.

### Les plans ou programmes auxquels le projet de PLU doit faire référence

- **Le schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie – Schéma Régional Eolien** : le SRE établit la liste des communes situées dans des zones favorables à l'éolien et les regroupe par zones ; la commune de Voise se situe dans la zone 3 « Grande Beauce » qui est secteur identifié comme favorable aux éoliennes. Les recommandations d'aménagement de cette zone préconisent d'éviter de créer de nouveaux parcs mais densifier les existants ; l'implantation de nouvelles éoliennes ne doit pas entraîner d'effets de saturation visuelle ou d'encercllement des villages. Les vues lointaines sur la cathédrale de Chartres doivent être préservées de toute co- visibilité. Il n'est pas prévu de parc éolien sur le territoire actuellement.

EN CONCLUSION, d'une façon générale, la commune de Voise respecte au maximum les prescriptions et les orientations des différents documents énumérés ci-dessus.

## **2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2 - 1 : Organisation de l'enquête**

Le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Mme Yvette CHAILLOU comme commissaire enquêteur par décision n° E18000193/45 du 27 décembre 2018.

L'enquête s'est déroulée sur 32 jours, du 9 avril 2019 au 10 mai 2019 inclus.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Voise.

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public y ont été déposés. Les pièces du dossier étaient également disponibles sur le site internet de la commune. Les observations pouvaient « également être adressées au commissaire enquêteur par voie électronique au siège de la mairie.

### **2 - 2 : Publicité de l'enquête**

L'information de la population a été effectuée par :

- L'insertion d'un avis d'enquête publique, sur demande de la mairie de Voise, dans la presse aux dates suivantes :  
" L'Echo Républicain " : les 23 mars et 12 avril 2019,  
"Horizons" : les 22 mars et 12 avril 2019.
- L'affichage de l'avis d'enquête publique sur le panneau officiel de la mairie, siège de l'enquête, visible par le public, ainsi que sur des poteaux à chaque entrée de bourg dans les délais et pendant toute la durée de l'enquête.
- La diffusion de l'information, avant et pendant toute la durée de la procédure, sur le site internet officiel de la commune.

### **2 - 3 : Déroulement de l'enquête**

Mme Yvette CHAILLOU, commissaire enquêteur :

- a rencontré Madame PICHARD, Maire, en compagnie de Mme GAUCHERON, secrétaire de Mairie le 5 février 2019, afin de finaliser la constitution du dossier et l'organisation matérielle de l'enquête publique.
- a échangé des informations sur le projet et a effectué une visite complète de la commune ce même jour,
- a rencontré Monsieur Pascal PINSAULT, Adjoint, le 9 avril de 14h à 16h avant l'ouverture de la 1<sup>ère</sup> permanence afin d'échanger et d'obtenir quelques renseignements complémentaires sur la commune suite à l'étude du dossier par mes soins.
- a coté et paraphé le registre d'enquête et les pièces du dossier le 9 avril 2019, avant le début de la première permanence,
- a assuré les permanences à la mairie de Voise aux dates et heures suivantes :
  - le mardi 9 avril 2019 de 16h00 à 18h00,
  - le samedi 27 avril 2019 de 9h à 12h,
  - le vendredi 10 mai 2019 de 16h00 à 18h00,
- a vérifié la réalité de l'affichage sur les panneaux officiels de la mairie et dans la presse.
- a clôturé le registre d'enquête le vendredi 10 mai 2019, à la fin de l'enquête publique,
- a établi et adressé à Madame le Maire un procès-verbal de synthèse des observations recueillies le

16 mai 2019, auquel le responsable du projet a répondu le 31 mai 2019, à l'issue d'une réunion de travail en mairie le 20 mai 2019, en présence du cabinet d'étude et de plusieurs élus, à laquelle Mme le commissaire enquêteur a participé

- a rédigé le présent rapport et ses conclusions motivées, qu'elle a remis à Madame le Maire le 7 juin 2019.

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme, avec un public très concerné, parfois très clairement hostile au projet, mais toujours correct. Grâce à la qualité de la concertation préalable et à la mise en ligne, sur le site internet de la commune, tout au long de l'élaboration, de tous les éléments du dossier, la majorité du public rencontré avait une excellente connaissance préalable du dossier.

17 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur, afin de se renseigner et/ou formuler des observations écrites ou orales. Une d'entre elles, venue prendre connaissance du dossier, n'a pas souhaité porter d'observations. Deux sont venues porter une observation sur le registre en mon absence. Au total, 7 observations ont été portées sur le registre, 6 courriers y ont été annexés ainsi que 2 déclarations reçues par courriel.

### **3 - OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Toutes les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse adressé à Madame le Maire, qui a apporté des réponses écrites à celles-ci, le document correspondant étant joint en annexe au présent rapport.

*Nota : pour une meilleure lisibilité, il sera repris ci-après les avis du commissaire enquêteur (CE), inscrits en italique et encadré puis les réponses (de façon résumée) de la collectivité, classés selon des thématiques retenues par le commissaire enquêteur.*

#### **3 - 1 : Analyse des observations portées sur le registre d'enquête ou reçues sous forme de courrier ou courriel**

##### **1-Observations relatives au plan de zonage**

Observation écrite de M. et Mme SIMON Daniel 15 rue de Vendôme, Voise, (non rencontrés) du 26 avril 2019 (n° 2 sur registre) :

Propriétaires de terrains aux abords du village, auraient souhaité que :

- la parcelle ZK 76 soit classée en zone U et non pas Ap, un pavillon y étant déjà implanté ainsi que la parcelle ZK 5 (et non pas N) au motif que cette dernière a déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire avec avis favorable ;
- la parcelle ZK 79 soit classée en zone U (et non pas Ap) car elle peut être desservie par la ZK 80 et que la desserte en eau a déjà été réalisée ;
- que les parcelles ZK 45, 47 et 48 (classées en Ap) et attenantes à la 79 pourraient constituer un ensemble constructible.

*Avis du CE : à 1<sup>ère</sup> vue, la demande pour les parcelles ZK 76 et ZK 5 peut sembler légitime, ces parcelles pouvant être considérées initialement comme « dents creuses » dans le tissu urbain car en bordure de la rue de Paris et plus ou moins entourées d'habitations. Cependant, l'implantation d'un pavillon y existant déjà ne peut justifier à elle seule une autorisation d'autre construction, qui de surcroît consommerait de l'espace agricole ; de plus la raison principale est que ces parcelles sont situées en zone Natura 2000, à proximité du bourg ; dans cette zone doivent être évités, voire réduits les impacts sur l'environnement ; une urbanisation irait à l'encontre des objectifs du Projet de Développement Durable.*

**C'est ce que confirme la collectivité dans sa réponse, qu'elle justifie en s'appuyant sur les objectifs du PADD**

*En ce qui concerne la parcelle ZK 79, sa desserte en voirie n'est pas conforme, elle ne constitue pas en ce sens une réelle dent creuse. Elle se situe également en zone Natura 2000, ou doit être évitée toute nouvelle urbanisation.*

*Enfin, en ce qui concerne les parcelles ZK 45,47, 48, elles ne présentent pas d'accès direct. Leur urbanisation entraînerait, de fait, celle des parcelles attenantes et donc une consommation démesurée d'espaces agricoles, lesquels se trouvent également en zone Natura 2000. Leur classement en Ap (Agricole paysage) permet de maintenir leur vocation actuelle en renforçant leur protection au regard de l'environnement.*

***Dans sa réponse, la collectivité confirme « la nécessité de 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 ».***

Courrier de M. LECOMTE Dominique, représentant la famille LECOMTE, 12 rue de Chartres, Voise remis après m'avoir rencontrée le 27/04/19 (n° 3 sur registre) :

1. Regrette l'absence de cohérence dans les orientations retenues, en contradiction avec l'esprit initial du PLU : « protéger les terres agricoles et combler prioritairement les dents creuses intramuros. » A titre d'exemple :

- Considère que la parcelle D 005, rue de Paris, classée en zone N est l'exemple type d'une dent creuse ;
- idem pour les parcelles D 006 et D076, situées de chaque côté d'un pavillon, au 12 rue de Paris et classées en zone Ap ;

*Avis du CE : cf réponse déjà faite à famille SIMON ci-dessus ; ces parcelles sont situées en zone Natura 2000 ;*

***Le élus confirment le classement des parcelles ZK76, ZK06 et ZK 05 respectivement en zone Ap et N.***

- idem pour les parcelles D 057, 698, 634 et 635, classées en zone Uj, avec des constructions autour ;

*Avis du CE : l'accès à ces parcelles est totalement inexistant. Situées dans la vallée de la Voise, elles doivent être préservées.*

***C'est le positionnement de la collectivité qui renforce la protection de ces parcelles par l'OAP « Trame verte et Bleue ».***

- idem pour les parcelles D 0036, 0035, 0034 et 0033, classées en zone Uj, intégrées dans le « Voise intra muros » et closes de murs ou de clôtures ;

*Avis du CE : Sur ces parcelles, la notion de « dent creuse » est défendable ; elles sont desservies et complètent l'enveloppe urbaine de la commune. Cependant, la présence, encore à l'heure actuelle, de hangars de stockage et d'engins agricoles traduit l'existence d'activités qui seraient incompatibles avec de l'habitat résidentiel. J'ai pu constater que ces terrains sont réellement des jardins entourés d'un mur maçonné qualitatif.*

*L'instauration d'une OAP sur cette parcelle a semblé prématurée pour les propriétaires. Sans doute un temps de maturation est encore nécessaire et la commune a dû faire d'autres choix pour ses projets d'urbanisation. Leur inscription en zone U à ce stade du dossier remettrait en cause les objectifs chiffrés du PLU en matière de consommation d'espace destiné à l'urbanisation. Leur classement en Uj peut être considéré comme une 1<sup>ère</sup> étape dans la reconnaissance de leur caractère « urbain » qui leur permettrait d'évoluer à terme, dans le cadre d'une éventuelle modification du PLU.*

***Les élus confirment le classement des parcelles concernées en zone Uj, en s'appuyant sur les relations de travail préalable ayant abouti à cette décision.***

- idem pour les parcelles D 708, 015 et 014, classées en Uj, cernées de parcelles classées en zone U.

*Avis du CE : la parcelle 708 n'est pas dans l'enveloppe urbaine de la commune, de plus sa voie d'accès est étroite. Certes, elle crée une lisière tampon avec l'espace agricole, mais d'une superficie qui me semble démesurée par rapport aux autres parcelles classées en Jardins.*

**La collectivité confirme le classement proposé et propose d'intégrer la parcelle 14 à l'emplacement réservé n°4 afin de réaliser une voie douce reliant les équipements sportifs aux habitations situées à l'est du village.**

- 2 conteste le classement en zone U, dans le cadre de l'OAP dite de Béville, de la parcelle ZE 054, constituée de bonnes terres labourables ; ce classement « contribue à la disparition d'un des fondements de la biodiversité au profit de l'urbanisation galopante ».

*Avis du CE : il m'a été confirmé que ce terrain ne bénéficie plus des aides de la PAC depuis deux ans. Cette opération ne pénalise pas l'activité agricole locale. La présence de fortes contraintes environnementales en cœur de bourg (topographie, vallée, zone Natura 2000) amène la collectivité à proposer d'urbaniser là ou il n'y a pas d'enjeux environnementaux forts. La superficie disponible permet de réaliser une opération d'ensemble.*

**La collectivité confirme le classement de la parcelle ZE 54 en zone Au et, comme le demandaient les Services et moi-même, renforce, dans sa réponse, la justification de ce choix.**

3. Conteste le classement en Ap des zones du Croc et du Chemin Ferré car n'autorise pas la construction de bâtiments agricoles alors que certains y existent ou y ont existé, alors que le centre bourg n'est plus adapté à l'accès et à la circulation des engins agricoles.

La possibilité de constructions agricoles en périphérie immédiate du bourg bénéficierait de la proximité des réseaux d'eau et d'électricité et réduirait les risques d'exposition aux intempéries, vols et dégradations.

*Avis du CE : il faut d'abord préciser que le hangar situé sur la parcelle 52 n'existe plus (a brûlé). Il est vrai qu'en l'absence de hameaux ou écarts, il faut bien se poser la question de l'emplacement des bâtiments agricoles : au plus près du bâti existant ? Au plus près des sites de production existants ? Or il ne faut pas nuire au développement, s'il est justifié, de l'activité agricole. Afin de ne pas se trouver dans une impasse, la collectivité a, sur ce point, fait évoluer favorablement le règlement de la zone Ap.*

**La collectivité confirme le classement des parcelles 52 et 9 en zone Ap (Agricole paysage) car l'objectif est de préserver la zone Natura 2000 de tout type de construction. Cependant, le règlement a été modifié en autorisant les extensions des bâtiments agricoles existants en zone Ap afin de répondre favorablement à l'évolution des bâtiments agricoles. « ... le maintien, les extensions d'une emprise au sol maximale de 100% du bâtiment principal existant... »**

3. Demande le classement des parcelles D 032 et 662, mises en Agricoles, en zone U, car il ne s'agit plus d'un siège d'exploitation agricole depuis de nombreuses années et les bâtiments ne sont plus adaptés aux matériels agricoles d'aujourd'hui.

*Avis du CE : J'ai pu constater qu'y sont aujourd'hui stockés des engins agricoles et que la configuration est celle d'une « cour de ferme ». Lors des entretiens avec la Chambre d'Agriculture, il aurait été déclaré que ces parcelles avaient encore une vocation agricole.*

**Au vu de ces éléments, la collectivité confirme le classement des parcelles D 32 et D 662 en zone A.**

Courrier de M. et Mme FERRAND, 14 Bd Chasles à Chartres remis après m'avoir rencontrée le 27/04 (n° 4 sur registre) :

Propriétaires de la parcelle 708, ruelle de Chartres, sont en désaccord avec son classement proposé en Uj (jardins) dans le PLU, ainsi qu'avec les propositions des services de la DDT et de la Chambre d'Agriculture qui les proposent soit en A (zone Agricole), soit en N (zone Naturelle). Il n'y a jamais eu d'activité agricole sur ce terrain, entouré de murs, faisant face aux parcelles n° 16 et 17 qui, elles, sont classées en zone urbaine.

Ceci éviterait de laisser tomber en friche un terrain peu entretenu actuellement.

*Avis du CE : j'ai pu constater que la voie d'accès à cette parcelle est étroite et rend compliquée les possibilités de giration et de stationnement de véhicules éventuels. Son classement en Uj permet de consolider la lisière tampon avec l'espace agricole que la commune souhaite renforcer. Le classement en Uj peut sembler moins contraignant que celui en A ou en N.*

**La collectivité confirme le classement de la parcelle D708 en zone Uj.**

Courrier de M. ALLAIS Denis, 6, rue de Chartres, Voise, remis après m'avoir rencontrée le 27/04 (n°5 sur le registre) et son complément remis le 10/05 (n° 12 sur le registre) :

-Sollicite la requalification du jardin, parcelle n°36, (proposée en Uj), pour une contenance de 32 ares 10 ca, en zone U, car, desservi par la rue de Béville et la rue Claude, ce terrain se situe parfaitement dans l'enveloppe urbaine. Dans son courrier complémentaire, il rappelle que contrairement aux éléments du bilan de concertation, il en est l'unique propriétaire et considère que le refus des élus de classer cette parcelle, contigüe au corps de ferme, en zone U est purement arbitraire.

*Avis du CE : La demande peut sembler légitime, le terrain concerné se situant dans « l'enveloppe urbaine de la commune ; j'ai pu constater que ce terrain est réellement un jardin entouré d'un mur maçonné qualitatif, contigu, comme il l'indique, au corps de ferme. L'instauration d'une OAP sur cette parcelle a semblé prématurée pour les propriétaires. Sans doute un temps de maturation est encore nécessaire et la commune a dû faire d'autres choix pour ses projets d'urbanisation. Leur inscription en zone U à ce stade du dossier remettrait en cause les objectifs chiffrés du PLU en matière de consommation d'espace destiné à l'urbanisation. Leur classement en Uj peut être considéré comme une 1<sup>ère</sup> étape dans la reconnaissance de leur caractère « urbain » qui leur permettrait d'évoluer à terme, dans le cadre d'une éventuelle modification du PLU.*

**La collectivité confirme le classement de la parcelle D 0036 en zone Uj, en s'appuyant sur les relations de travail préalable, qui n'ont pas débouché, pour le présent PLU, sur d'autres solutions.**

Courrier de M. CINTRAT Emmanuel, 3 rue de Chartres, Voise, représentant également M. CINTRAT Patrick, et deux pièces jointes : « détail sur les orientations du projet » et « extrait cadastral correspondant avec schémas d'implantation » remis après m'avoir rencontrée le 27/04 (n° 6 sur registre) :

1-Emet les remarques suivantes générales en ce qui concerne les zones naturelles et forestières :

- estime judicieux de classer en zone N (naturelle) la vallée de la Voise qui constitue un site naturel remarquable à préserver et sans doute à mettre davantage en valeur (sentier de randonnée, parcours de biodiversité...)

- par contre, considère peu judicieux le classement de certaines zones en N : n°46 vers Béville, n° 5 vers St Léger des Aubées ou parcelle au lieudit « le moulin » dans le bas de la ZB 23 car d'une très faible superficie et composées d'essences de bois sans intérêt (sapins, peupliers et ronces) ;

*Avis du CE : Cette observation traduit un intérêt à caractère général porté par M. CINTRAT sur le PLU dans son ensemble. Sur le point n°2, il est vrai que le classement en zone N de la parcelle 46 crée une « rupture » au milieu d'une zone classée en Agricole. Il est justifié par la présence d'une plantation de sapins qui, en soi, ne constitue pas des essences de qualité mais préserve les habitats pour le développement et le maintien de la faune.*

**La collectivité justifie ce classement, ainsi que pour la parcelle 5, au motif qu'il existe peu d'espaces végétalisés permettant aux espèces animales de se développer ; ces quelques parcelles doivent alors être protégées.**

2. Le concernant plus particulièrement,

- demande que le pré situé à l'arrière du corps de ferme, 3 rue de Chartres, parcelle 168, ne soit pas classé en zone N car cela y interdit toute construction, y compris abris pour animaux éventuellement. En effet, ces parcelles, du moins en partie, pourraient être transformées en pâture et accueillir des chevaux (c'est déjà le cas sur une partie) qui auraient besoin d'un local pour les abriter. Enfin, d'autres projets pourraient naître à proximité des granges existantes, incompatibles avec le classement en zone N de la partie de cette parcelle jouxtant la grange.

**Avis du CE : la demande mérite un examen attentif ; la commune a accepté de faire évoluer le positionnement initial. Il conviendra de s'assurer, auprès du pétitionnaire, avant approbation définitive du PLU, que la profondeur proposée est réaliste.**

**La collectivité propose le classement en zone A d'une bande de 10 mètres de profondeur à partir des bâtiments agricoles vers la zone N, permettant de répondre à la nécessité de construire des abris pour animaux ; le reste de la parcelle reste en zone N afin de répondre aux objectifs du PADD.**

- s'interroge sur la pertinence d'un périmètre aussi large en Ap, zone Agricole protégée, alors que les zones Uj constituent déjà une bande tampon entre l'activité agricole et la zone urbaine ; plus spécifiquement, un projet de vente en circuit court, au carrefour des routes Chartres-Angerville / Paris-Vendôme, en angle de la parcelle n° 645, entièrement classe en Ap, se verrait interdit. Il demande par conséquent l'exclusion de cette parcelle de cette zone Ap.

**Avis du CE : le besoin en terme de foncier pour ce projet aurait besoin d'être affiné ; certes, le projet de boutique de vente directe doit être visuellement apparent du réseau routier principal, mais il impacte également sur l'image du carrefour, éventuellement sa sécurité, et l'image globale d'entrée de bourg. L'ensemble de ces éléments devra être pris en considération dans le cadre d'un travail complémentaire permettant de définir plus précisément la configuration du projet.**

**La collectivité n'est pas opposée à l'idée de modifier le PLU lorsque le projet sera plus abouti. Pour l'instant, l'ensemble de la parcelle est maintenu en Ap (Agricole paysage).**

Observation écrite de M. BAUDON François, 11 avenue de la gare, Béville le Comte (non rencontré) (n°7 sur registre) :

-demande la requalification de la parcelle ZK 44, (en Ap sur le projet), en zone à urbaniser au motif que cette parcelle est adossée aux parcelles ZK 78 et ZK 77 sur lesquelles la construction de pavillons a été autorisée.

**Avis du CE : cette parcelle est actuellement cultivée et bénéficie des aides de la PAC. Elle se trouve en zone Natura 2000 : l'urbanisation de cette parcelle serait contraire aux objectifs du PADD.**

**C'est aussi la justification de la réponse de la collectivité qui confirme le classement de la parcelle ZK 44 en zone Ap.**

Courriel de M. DUCLUT Hervé, 8 rue de Vendôme, Voise, parvenu le 10/05 à 14h23, après m'avoir rencontrée le 27/04 (n°9 sur registre) :

-n'est pas intéressé par le classement en zone U (terrain constructible « dent creuse ») de son jardin, parcelle D 165 attenante à sa maison, parcelle D164, 8 rue de Vendôme car cette parcelle constitue son potager et reçoit de surcroît son système d'assainissement individuel ; demande donc le classement de la parcelle 165 en Uj.

**Avis du CE : M. DUCLUT a fait part de crainte d'incidences de ce classement sur le montant des taxes locales. Ce type de classement n'a pas d'incidence. Il reste libre de poursuivre l'utilisation actuelle de sa parcelle. Le maintien en zone U assure une cohérence à l'ensemble du secteur.**



**La collectivité décide de maintenir le classement de la parcelle D 165 en zone U.**

Observation écrite de M.TAFOUREAU Alain, 4 faubourg St Jacques, Pontgouin (propriétaire) et M. MORNAS Eric (exploitant) retranscrite par mes soins, du 10/05 (n°10 sur registre) :

-demandent que la parcelle 68 soit classée en zone Agricole et non en Uj (jardin) au motif qu'il n'y a ni arbres, ni boisement, ni potager ni jardin d'agrément sur cette parcelle qui est cultivée et enregistrée comme telle auprès de la MSA.

*Avis du CE : les justificatifs MSA ont été produits, il est proposé d'apporter la correction nécessaire à ce qui semble une erreur matérielle.*

**La correction sera apportée ; la collectivité décide de classer la parcelle 68 en zone A.**

Courrier de M. WOJCIK J-C, 47 rue de chartres, Voise, remis le 10/05 après m'avoir rencontrée (n°14 sur registre) :

-n'est pas d'accord avec le classement de la parcelle 52 en zone N car il s'agit fondamentalement d'un jardin. Selon lui, les jardins font partie de « Voise intra muros », en témoignent les vestiges de murs sur de nombreuses parcelles.

*Avis du CE : cette parcelle est enclavée dans la zone N (vallée de la Voise), en cohérence avec les parcelles alentour. Le classement en zone N ne change rien à l'utilisation de ce jardin.*

**La collectivité décide de maintenir le classement de la parcelle 52 en zone N.**

## 2 – Observations concernant les orientations d'aménagement et de programmation

Lettre de Mme MARTIN Charlotte et M. JAMONEAU Tony 28 rue de Béville, Voise, du 9 mai 2019, après avoir été reçus par mes soins (n°8 sur registre) :

- font part de leurs inquiétudes quant à ce projet ; souhaitent avoir plus de précisions sur les futures implantations végétales, sur les orientations des futures habitations et sur les voies de circulation. Souhaitent que la vue de leur arrière cour ne soit pas ouverte à l'ensemble des villageois, demandent que leur intimité soit préservée.

- Demandent à être associés en amont au projet avec le futur responsable de l'aménagement.

*Avis du CE : la demande peut être considérée comme légitime, cette jeune famille est inquiète quant au devenir de son voisinage immédiat et a besoin d'être « rassurée. Il sera souhaitable qu'elle soit associée au moment de la conception du projet.*

**La collectivité répond que les études de faisabilité et le permis d'aménager de l'OAP « Béville » ne sont pas rédigés. La demande de Mme MARTIN et M.JAMONEAU est prématurée, mais, étant riverains, ils seront associés à la conception du projet.**

Courrier de M. LECOMTE Dominique, représentant la famille LECOMTE, 12 rue de Chartres, Voise (n° 3 sur registre) :

- regrette l'absence de cohérence dans les orientations retenues, en contradiction avec l'esprit initial du PLU : « protéger les terres agricoles et combler prioritairement les dents creuses intramuros. »

*Avis du CE : la présence de fortes contraintes environnementales (topographie, vallée, zone Natura 2000) ne permet pas dans tous les cas la constructibilité d'espaces interstitiels. Certaines dents creuses se situent dans des espaces qui méritent d'être protégés.*

**La collectivité confirme que, si une dent creuse contribue à la qualité paysagère, la préservation d'une trame verte et bleue, etc., elle peut être préservée et non constructible.**

Courriel de Mme PICHARD Mylène, 45 rue de Chartres, Voise, parvenu le 10 mai à 17h18 (n°15 sur registre) et de ses enfants LESIEUR Baptiste et MACHICOISNE Amélie :

-Propriétaire de la parcelle ZE 54, objet de l'OAP « Béville », indique ne plus bénéficier des aides PAC pour cette parcelle qui n'est plus en terrain agricole. Aucun agriculteur du territoire ne s'est manifesté pour reprendre l'exploitation de cette parcelle, qui contourne pour partie des habitations récentes. A l'opportunité de réaliser rapidement un projet d'ensemble d'aménagement sur cette parcelle, permettant ainsi de répondre aux besoins de la commune en matière d'accueil de nouveaux habitants.

*Avis du CE : la volonté de réaliser une opération d'ensemble est indéniable. Sa justification a été approfondie au cours de la procédure. L'opération devra être d'une qualité irréprochable en termes d'insertion dans son environnement.*

**Pas d'observation de la collectivité.**

### **3 – Observations concernant les emplacements réservés**

Observation écrite de M. et Mme FERRIERE H, 18 rue de Béville, Voise, reçus par mes soins, le 09/04 (n°1 sur registre) :

- expriment leur désaccord avec le projet de création de l'emplacement réservé n° 9 sur les parcelles OD 673 et 43 pour une superficie de 1000m2 afin de créer une liaison douce entre l'OAP « Béville » et le centre bourg par le chemin de la vallée. Il s'agit d'un jardin privatif avec une serre à l'emplacement du passage prévu. Il s'agit d'un bien familial dont ils veulent conserver la propriété ; un passage dans cette zone nuirait à la tranquillité des riverains ; les plantations existantes dont ils assurent l'entretien contribuent à préserver l'identité paysagère du village et ils souhaitent conserver cet aspect.

*Avis du CE : il est légitime que les découpages de parcelles induits par les emplacements réservés inquiètent et soient vécus comme une « forme d'atteinte à la propriété privée ». C'est une forme de « préemption » pour l'avenir. Ce bien ne sera acquis par la collectivité que dans le cas où les propriétaires le vendent.*

**La collectivité précise que cet emplacement réservé est destiné à la réalisation d'une voie douce et ne générera pas de trafic ni de nuisance. Cet emplacement réservé a été demandé par les Personnes Publiques Associées et la Communauté d'Agglomération durant la réunion d'arrêt du projet. Elle décide de maintenir l'emplacement n°9.**

Courrier de M. ALLAIS Denis, 6, rue de Chartres, Voise, remis après m'avoir rencontrée le 27/04 (n°5 sur le registre):

- demande la suppression de l'emplacement réservé n° 5 parcelle OD 41 pour une superficie de 482 m2 en centre du bourg, en vue d'aménager un espace public, en le réintégrant dans les espaces interstitiels.

*Avis du CE : En raison de sa situation « centrale » en plein milieu de carrefour, cette parcelle ne me semble pas adaptée à une vocation résidentielle, en termes de sécurité mais également d'intimité et de nuisances. Au sein du bourg déjà « trop minéral » la possibilité d'y créer des espaces verts publics serait une opportunité à saisir afin de l'aérer et de ne pas accentuer son artificialisation. Comme tout emplacement réservé, l'opération ne pourra se réaliser que lorsque le bien sera à vendre.*

**La collectivité conforte ce positionnement et décide de maintenir l'emplacement réservé n°5.**

Observation de M. DELANOUE Jean-Guy, 3, chemin de la vallée, Voise, du 10/05, retranscrite par mes soins (n°11 sur registre) :

-est opposé à la création de l'espace réservé n° 9 sur la parcelle OD 673 pour la réalisation d'une voie de passage jouxtant sa propriété, en raison des risques de nuisances.

**Même réponse que ci-dessus pour M. et Mme FERRIERE.**

Courrier de M. WOJCIK J-C, 47 rue de chartres, Voise, remis le 10/05 après m'avoir rencontrée (n°14 sur registre) :

-considère que « le chemin doux, emplacement réservé n°2, n'est pas une bonne idée » car se situe en zone inondable artificiellement à la suite du comblement de la mare et du fossé qui rejoint la vallée jusqu'à la parcelle 54 ; fait référence à une grande crue « historique ».

*Avis du CE : Ce chemin permet une liaison douce entre deux quartiers du bourg, destinée au cheminement piétonnier dont une zone inondée n'interdit pas la création.*

**La collectivité décide de maintenir l'emplacement réservé n° 2.**

#### **4 - Observations posant la problématique du changement de destination de certains corps de ferme**

Courrier de M. CINTRAT Emmanuel, 3 rue de Chartres, Voise, représentant également M. CINTRAT Patrick, et deux pièces jointes : « détail sur les orientations du projet » et « extrait cadastral correspondant avec schémas d'implantation » remis après m'avoir rencontrée le 27/04 (n° 6 sur registre) :

- pose la question de l'évolution de la destination des écuries, étables et granges de la ferme, 3 rue de Chartres, laquelle représente un élément intéressant en termes de patrimoine bâti et historique de la commune ; ces bâtiments ne sont plus adaptés aux matériels et équipements agricoles d'aujourd'hui et de nouvelles vocations devront leur être trouvées afin de rentabiliser le coût d'entretien d'une telle bâtisse. Souhaite que le PLU soit l'occasion d'une recherche commune de solutions, par des règlements graphiques (plan de zonage) et écrits adaptés ainsi qu'un repérage spécifique au titre d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination permettant la diversification des activités.

Enfin, dans le cadre d'une réflexion sur l'évolution de la destination des bâtiments agricoles, et sur l'évolution des productions et activités, en lien direct avec l'agriculture ou non, il fait part de projets, dont certain déjà bien avancés : brasserie artisanale (fonctionne depuis 2017), bar à bières (horizon 2020), salle de réception (étude en cours), atelier de création de savons noirs (étude en cours), aménagement de logement pour la retraite des parents (2025) ; afin de permettre la réalisation de ces projets, il demande que les bâtiments de la ferme, 3 rue de Chartres, soient classés en zone U.

*Avis du CE : M. CINTRAT a produit, à l'appui de sa démarche, un projet intitulé « détails des orientations sur les projets 3 rue de Chartres » avec une photographie aérienne permettant de les visualiser. M. CINTRAT est en phase d'installation en tant que jeune agriculteur sur l'exploitation de ses parents ; dans le cadre de sa réflexion, il a pris contact avec la Chambre d'Agriculture. Dans les relations, il ne se positionne pas dans une démarche d'opposition systématique mais, au contraire dans une démarche de force de propositions. Ce projet est réfléchi et mûri, de surcroît, il contribue à sauvegarder un élément intéressant en terme patrimonial, architectural et historique du bâti de la commune de Voise.*

**La collectivité répond favorablement à cette demande. Ces bâtiments seront répertoriés dans le PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il devra présenter son projet, dans le cadre du dépôt de son autorisation de travaux, à la CDPENAF, qui a autorité pour permettre le changement de destination des bâtiments.**

## 5 - Autres demandes à caractère d'intérêt particulier

Observation écrite de Mme VOISIN, 48 rue de Chartres, Voise, du 10/05 retranscrite par mes soins (n°13 sur registre) :

-Souhaite savoir si le classement en zone N (zone Naturelle) de la parcelle 46, constituée essentiellement de sapins, est compatible avec leur abattage au motif qu'ils sont infectés par les chenilles processionnaires.

*Avis du CE : Le classement en zone N ne régit pas l'utilisation qui est faite du sol, l'abattage des sapins n'est pas interdit dès lors que ce terrain, par son caractère végétal, reste un lieu favorisant la protection et la reproduction de la flore sur la commune.*

**La collectivité répond que le classement en zone N n'empêche pas l'abattage des arbres.**

Observation de M. DELANOUE Jean-Guy, 3, chemin de la vallée, Voise, du 10/05, retranscrite par mes soins (n°11 sur registre) :

-Signale que sa maison d'habitation, parcelle 672, construite en 2014, ne paraît pas sur les plans du dossier de PLU.

*Avis du CE : le signalement est effectué par mes soins auprès de la commune et du cabinet d'étude. La construction paraît bien, par contre, sur le site « géo portail ».*

**La collectivité précise que le zonage est fait avec le plan cadastral de la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques); celui-ci est mis à jour régulièrement. Il est étonnant que cette construction, au 20/05/2019 n'apparaisse pas sur cadastre.gouv.fr (vérification effectuée en commission PLU en présence du commissaire enquêteur).**

**Les élus invitent M. DELANOUE à se rapprocher du centre des impôts de sa localité.**

## 6 - observations de portée générale

Courriel de M. DUCLUT Hervé, 8 rue de Vendôme, Voise, parvenu le 10/05 à 14h23, après m'avoir rencontrée le 27/04 (n°9 sur registre) :

- regrette que dans le rapport de présentation, au chapitre « énergie », il ne soit pas fait référence au potentiel solaire et éolien. Or cette énergie, gratuite et abondante, est source d'emplois. Elle devrait être encouragée pour les usages domestiques et autorisée en zone A et Ap aux fins de diversification des revenus agricoles. Le développement des énergies renouvelables est encouragé dans le plan climat énergie territorial de Chartres.
- En ce qui concerne les aménagements de sécurité des entrées et sorties de village sur l'axe D7-1 : suggère des aménagements simples de bosquets d'arbustes, éventuellement de chicanes légères compatibles avec les engins agricoles afin de marquer l'entrée/sortie de village et de faire ralentir les usagers bien avant les 1ères habitations.

*Avis du CE : L'intéressé s'est montré très au courant du dossier, notamment du rapport de présentation et m'a semblé s'inscrire dans une démarche de suggestions à caractère d'intérêt général pour la commune. Il est pris bonne note des suggestions effectuées.*

**La collectivité précise que le règlement du PLU n'interdit pas les énergies renouvelables. Par ailleurs, elle pourra prendre en compte les observations citées quand elle réalisera les aménagements de mise en sécurité des entrées et sorties du village.**

**NE RELEVANT PAS DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC :**

**Questions complémentaires émanant de Mme le Commissaire Enquêteur concernant les avis des PPA (Personnes Publiques Associées)**

Dans le cadre du mémoire en réponse, je souhaiterais, Madame le Maire, recueillir vos observations quant aux avis, parfois réservés, des PPA et, plus spécifiquement :

- avis défavorable de la Chambre d'Agriculture du 17 janvier 2019.
- Réserve des services de la DDT sur l'étendue du zonage Agricole protégé et nécessité de renforcer la justification du choix de la zone Au par rapport aux autres zones potentielles de développement.

**Avis du CE : les réponses ont été apportées par la collectivité sur le document reçu le 31 mai 2019 ; la justification du choix de la zone Au a été renforcée ; la réponse à la Chambre d'Agriculture s'est effectuée via les réponses apportées, selon les thématiques, aux observations des administrés.**

*Fait à Voise, le 7 juin 2019,*

*Yvette CHAILLOU*

Annexes jointes :

- PV de synthèse des observations du public et réponse du maître d'ouvrage



**Commune de VOISE**  
(Département de l'Eure-et-Loir)

**Enquête publique**

Elaboration du Plan local d'Urbanisme

Commissaire enquêteur : Yvette CHAILLOU

**Conclusions du commissaire enquêteur**

## **Objet de l'enquête**

L'enquête a porté sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Voise.

## **Eléments essentiels de l'enquête :**

L'enquête s'est déroulée dans un climat calme, avec un public très concerné, parfois clairement hostile au projet, mais toujours correct.

17 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur, afin de se renseigner et/ou formuler des observations écrites ou orales. Une d'entre elles, venue prendre connaissance du dossier, n'a pas souhaité porter d'observations. Deux sont venues porter une observation sur le registre en mon absence. Au total, 7 observations ont été portées sur le registre et six courriers et deux courriels y ont été annexés. Certaines personnes rencontrées ont ensuite souhaité déposer ou adresser un courrier.

Les éléments que je retiens suite à l'examen du dossier et à la teneur des discussions avec les diverses personnes rencontrées sont les suivants :

- La procédure d'enquête s'est déroulée en respectant les dispositions des textes en vigueur.
- Je remercie Madame PICHARD, Maire et Monsieur PINSAULT, Adjoint pour leur disponibilité à répondre en toute transparence à mes interrogations
- Le dossier présenté au public comportait toutes les pièces réglementaires.
- Il était complet et l'a toujours été pendant toute la durée de mise à disposition, jusqu'au dernier jour.
- Je tiens à souligner la qualité du travail fourni par les cabinets qui ont accompagné la commune, notamment en ce qui concerne le rapport de présentation et l'évaluation environnementale, particulièrement denses.
- En termes de données socio-économiques, j'aurais souhaité trouver plus d'informations sur la vie quotidienne des gens, notamment les jeunes ménages : lieu et mode de garde des enfants, lieux de loisirs, présence d'assistantes maternelles, pratique du co-voiturage... Ainsi que sur les éventuels artisans et/ou professions indépendantes et leurs potentiels besoins en matière d'évolution de leur habitation ou de stationnement en lien avec leur activité.
- Je tiens également à souligner la qualité du règlement écrit, très détaillé et très précis, et qui permettra de conserver les caractéristiques architecturales du village. Il constituera un instrument de référence très précieux lors de l'instruction des futures autorisations d'urbanisme ; je regrette qu'il y ait eu très peu de questions à son sujet, la population devra comprendre son importance car, comme les autres éléments du PLU, c'est un document opposable.
- Je tiens également à souligner la qualité du document fourni par la collectivité en réponse aux observations, comportant, pour chacune d'entre elles, le document graphique correspondant.
- Les modalités de diffusion de la publicité concernant à la fois la procédure d'élaboration puis l'enquête ont permis la mobilisation des habitants qui se sentaient directement concernés. La plupart des observations ont émané soit de propriétaires de parcelles qu'ils souhaitaient voir devenir constructibles, soit de propriétaires de parcelles « bousculés » par la collectivité qui, par le biais des emplacements réservés, avait selon eux, anticipé à leur place des projets sur leurs biens !
- Par contre, je déplore la quasi absence de manifestation d'intérêt collectif, hormis les suggestions sur les aménagements en matière de sécurisation des entrées de village. Seuls les agriculteurs ont abordé les problèmes de circulation dans le bourg, alors que l'étroitesse des rues et le manque de places de stationnement m'ont semblé une caractéristique particulièrement importante du village. ....
- Dans sa réponse aux questions soulevées, la collectivité s'est montrée attentive, réceptive aux forces de proposition ; **elle a argumenté de façon approfondie** sa position qui est le plus souvent restée ferme, acceptant toutefois des concessions ou des modifications lorsqu'elles ne remettaient pas en cause la cohérence du projet global.



- 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.
- Le PLU de Voise est compatible avec le Scot de l'Agglomération Chartraine et les schémas d'aménagement et de gestion des eaux dont il relève.
- Il prend en compte le schéma régional de cohérence écologique de Centre Val de Loire, le plan climat énergie régional et le plan climat énergie territorial de Chartres Métropole.
- Les secteurs ouverts à l'urbanisation ne se trouvent pas sur des parties où les enjeux environnementaux sont forts. L'OAP en secteur Au ne nuit pas à l'objectif de préservation du pourtour de la commune et ne pénalise pas l'activité agricole locale.
- L'OAP « paysage » renforce la place de la trame verte et bleue dans le document communal.
- Le plan de zonage, en pleine cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), traduit clairement une volonté de défense de la qualité de la ceinture végétale encore visible, mais fragilisée et vulnérable. Il démontre la lutte contre la banalisation progressive des abords de village.
- En présence de fortes contraintes environnementales, la volonté de faire de la biodiversité un atout communal a conduit à l'élaboration d'un document d'urbanisme cohérent, traduisant une vision à l'échelle des besoins du territoire.

**C'est pourquoi j'é mets un avis favorable sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Voise.**

*Fait à Voise, le 7 juin 2019*

*Yvette CHAILLOU*