Département de l'Eure-et-Loir

COMMUNE DE VOISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION – SECTION 1

PIECE N°01

REVISION PRESCRITE LE :	LE 15 SEPTEMBRE 2015
PROJET ARRETE LE :	LE 09 OCTOBRE 2018
PLU APPROUVE LE :	LE 02 JUILLET 2019

ParenthesesURBaineS - Atelier d'urbanisme et de projet
Siège social : 261, rue de Cormery – 37550 SAINT-AVERTIN
parenthesesurbaines@gmail.com T/02 47 55 08 80 / p 06 80 92 39 62

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

Table des matières

Préambule 5

Motifs d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 6

Partie I - Contexte 9

Situation Géographique et Administrative 10

I -Contexte géographique 10

II - Repères administratifs 12

Réseaux et mobilités 13

I - Axes structurants 13

II - Mobilité interurbaine 13

III - Covoiturage 13

IV - Inventaire des capacités en matière de stationnements 14

V - Le Schéma directeur du Plan Vert de Chartres métropole 14

VI – Chemins de grande randonnée ou cheminement doux 14

VII - Aménagement numérique 15

Partie II – Fonctionnement du territoire 16

Points historiques 17

Fonctionnement et évolution du développement urbain 19

I - Origine 19

II - Morphologie urbaine 20

III - Schématisation du développement de Voise 21

IV - Valorisation de l'attractivité du centre bourg 22

V - Intensification urbaine 23

La dynamique du paysage 27

I - La Beauce : Des espaces ouverts à perte de vue 27

II - La vallée de la Voise : un évènement topographique au milieu d'un paysage dénué de relief 28

III - Un village de fond de vallée 29

IV - Le « paysage hydrographique » dans le village 29

V - Une distribution des motifs paysagers binaire 30

VI - Une lisière arborée et jardinée entre village plaine agricole 32

VII - Un tissu villageois aux rues minérales 34

IIX - Des aménagements publics formels 36

IX - Les venelles : des échappés vers l'extérieur du village 38

X - Des horizons délimités par la topographie 38

XI - Le village dans le paysage 40

XII - Une banalisation progressive des abords du village 43

Synthèse de l'analyse du territoire : Atouts et faiblesse 47

Partie III - Profil de territoire 51

Démographie 52

I - Une croissance démographique en dents de scie qui tend à se stabiliser 52

II – Un profil démographique équilibré entre les naissances et les décès, ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants 52

III – Un indice de jeunesse révélateur d'un dynamisme amorcé 52

IV – Une évolution de la talle des ménages en adéquation avec l'évolution démographique 53

Logement 54
I – Un parc de logement composé principalement de maisons individuelles 54
II – Un parc de logement ancien 54
III - Un équilibre entre les emménagements récents et les habitants issus de Voise 54
Population active et déplacement domicile/travail 55
I - Une population majoritairement active 55
II - Des actifs issus de postes stables 55
III - Un taux de chômage en baisse 55
IV – De nombreux déplacements pour atteindre le lieu de travail 56
Commerces, entreprises, tourisme 56
I - Aucun accueil touristique sur la commune de Voise 56
II - Une augmentation des entreprises individuelles 56
Activité agricole 58
I - Synthèse des entretiens 58
II - Registre parcellaire 2016 61
Services, équipements, associations 62
I – Un niveau d'équipement à l'échelle du village 62
Partie IV- Bilan sur la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier 64
I - Bilan de la consommation des espaces depuis les 10 dernières années 65
II - Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 67
Partie V- Prévisions démographiques et économiques 76
I - Objectifs de stabilisation et de croissance de la population d'ici 10 ans 77
Le calcul du point mort 77
Evolution des logements vacants 77
Expressions quantitatives des objectifs démographiques - vecteur de croissance 77
III.- La correspondance des enjeux démographiques avec les enjeux fonciers 78
II. Scénario d'évolution de la population et du parc de logement retenu par les élus et répartition au sein de l'enveloppe urbaine 79
La prise en compte du renouvellement des constructions 79
Les espaces interstitiels (dents creuses) 80
La consommation d'espace complémentaire 80
Les potentialités de foncier constructible 81
III- Evaluation des besoins en activités 81
IV- Secteurs réaffectés à l'espace agricole, naturel et forestier 81
V - SYNTHESE 81
Partie VI- Justification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme 82
Choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 83
Axe 1 – un écrin paysager pour valoriser le cadre de vie e protéger le patrimoine environnemental et bâti 83
Axe 2 – un développement qui assure un juste équilibre entre la Vallée de la Voise et la mutation du village 84

Axe 3 – des déplacements pour favoriser les loisirs, la sécurité et les communications 85
Cohérence des Orientations d'Aménagement et Programmation avec les orientations et objectifs du PADD 87
OAP du secteur de Béville 88
OAP paysage de la TVB de Voise 89
Justification de la traduction règlementaire du projet communal : justification du zonage et du règlement 91
Implantation des constructions par rapport aux limites de zones U . 102
Les emplacements réservés 108
Tableau de surfaces des zones 110
Partie VII- Compatibilité et prise en compte des documents en vigueur 111
Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Chartraine 112
Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 114
Le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux SAGE de la Nappe de Beauce 116
Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Chartraine 117
Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération Chartraine 117
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 117
Le Plan Climat Energie Régional (PCER) de la Région Centre-Val de Loire 118
Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Chartres Métropole 119
Partie VIII – Liste des Servitudes d'Utilité Publique 120
Les servitudes d'utilité publique 121

Préambule

Motifs d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003. Il constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La loi ENL portant Engagement National pour l'Environnement a été adopté par l'Assemblée Nationale le mardi 29 juin 2010, et complète le dispositif législatif en renforçant la dimension environnementale et la mise en cohérence des SCoT et PLU.

Il s'agit ici d'intégrer l'ensemble de ces préoccupations pour définir un projet d'aménagement qui énonce les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme durables retenues pour l'ensemble de la commune.

Les articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme définissent le cadre dans lequel doit s'effectuer l'élaboration de document d'urbanisme de Voise.

L.101-1 : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L.101-2 : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables »

L. 101-3 : la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, (…) »

La loi ALUR, « loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové », du 24 mars 2014 renforce les préoccupations environnementales et propose l'intensification urbaine comme alternative à l'urbanisation des terrains agricoles et naturels.

De plus, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme.

La commune de Voise a décidé, par délibération en date du 15 décembre 2015 de procéder à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette élaboration concerne la totalité du territoire communal et doit permettre de mettre en conformité le document d'urbanisme avec les dispositions législatives. D'autre part, il apparait nécessaire de considérer les orientations de développement de la commune et de définir en conséquence l'affectation des sols.

Dans cette perspective, plusieurs objectifs justifient l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

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

Dans le cadre de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la commune s'est engagée par délibération du 15 décembre 2015, à élaborer ce document en concertation avec la population et a précisé les modalités de concertation par la délibération du 19 avril 2016 :

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

Par délibération du 29 mai 2018, la commune de Voise a débattu sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PLU est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R104-13 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification.

Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

Elle rend compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale correspond à l'application du principe de prévention.

Partie I - Contexte

Situation Géographique et Administrative

I -Contexte géographique

La commune de Voise est située au Nord de la région Centre et l'Est du département d'Eure-et-Loir.
Voise est un village de la Plaine Beauceronne. Il est traversé par la vallée de la Voise dont il porte le nom.
La commune fait partie du canton d'Auneau et de l'arrondissement de Chartres.

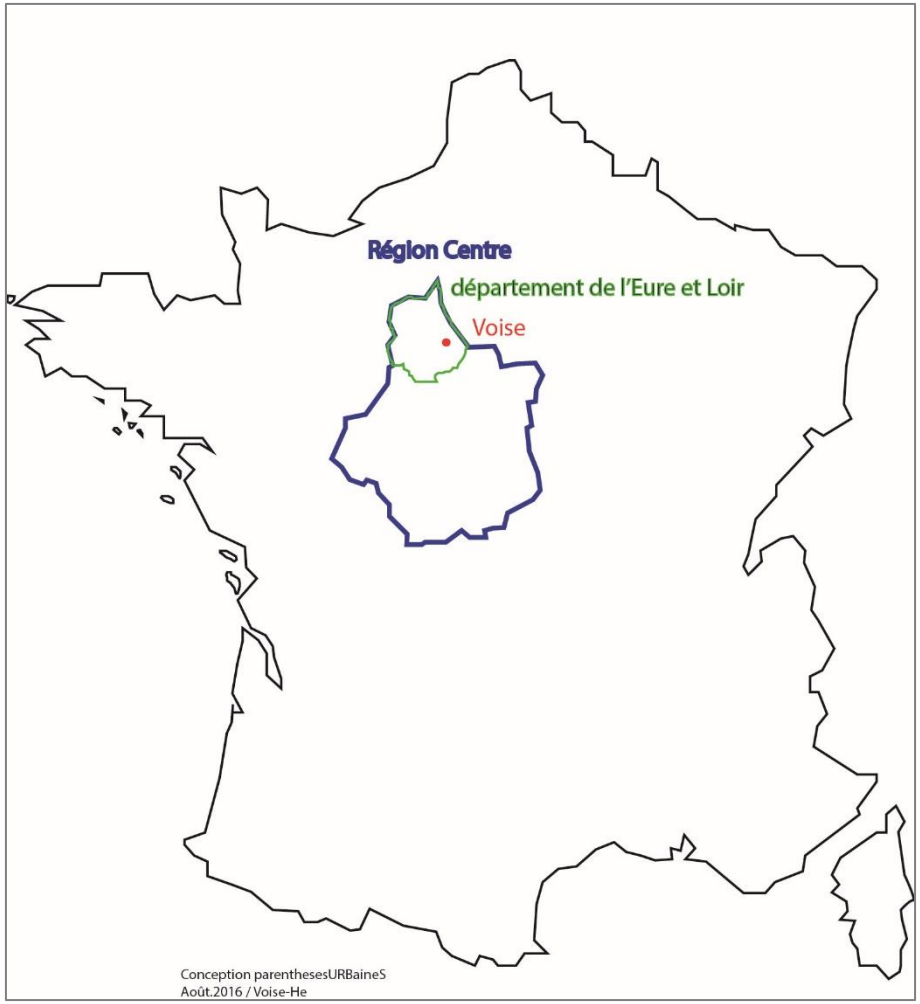
Voise fait partie de la Région Centre-Val de Loire, a ce titre :

- **De « l'Europe du Nord- Ouest » :**
  Proximité de Paris et de la région Parisienne : métropole au rang mondial, atout économique, atout de population, proximité des grands axes, ...

- **Des franges franciliennes** (Contrat de Plan interrégional 1994-98) :
  « un anneau d'une largeur moyenne de 50 kilomètres qui s'étend sur l'Ile-de-France et les cinq régions qui l'entourent, la Picardie, la Champagne-Ardenne, la Bourgogne, **le Centre** et la Haute-Normandie ».

Voise se situe à environ :

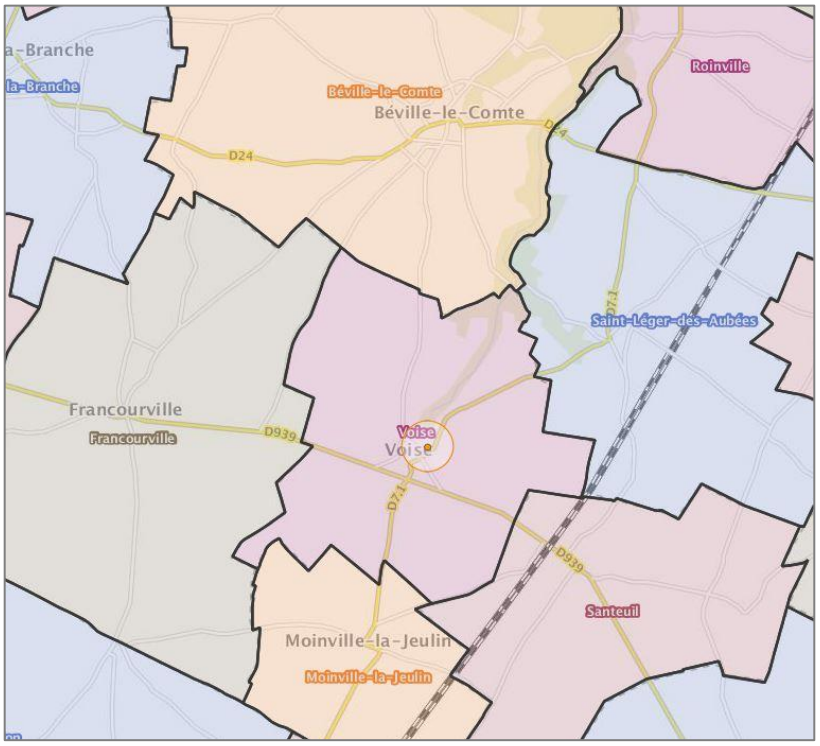
- 19 km à l'Est de Chartres
- 35 km de Rambouillet
- 40 km d'Etampes
- 25 km des échangeurs de l'A10 et l'A11



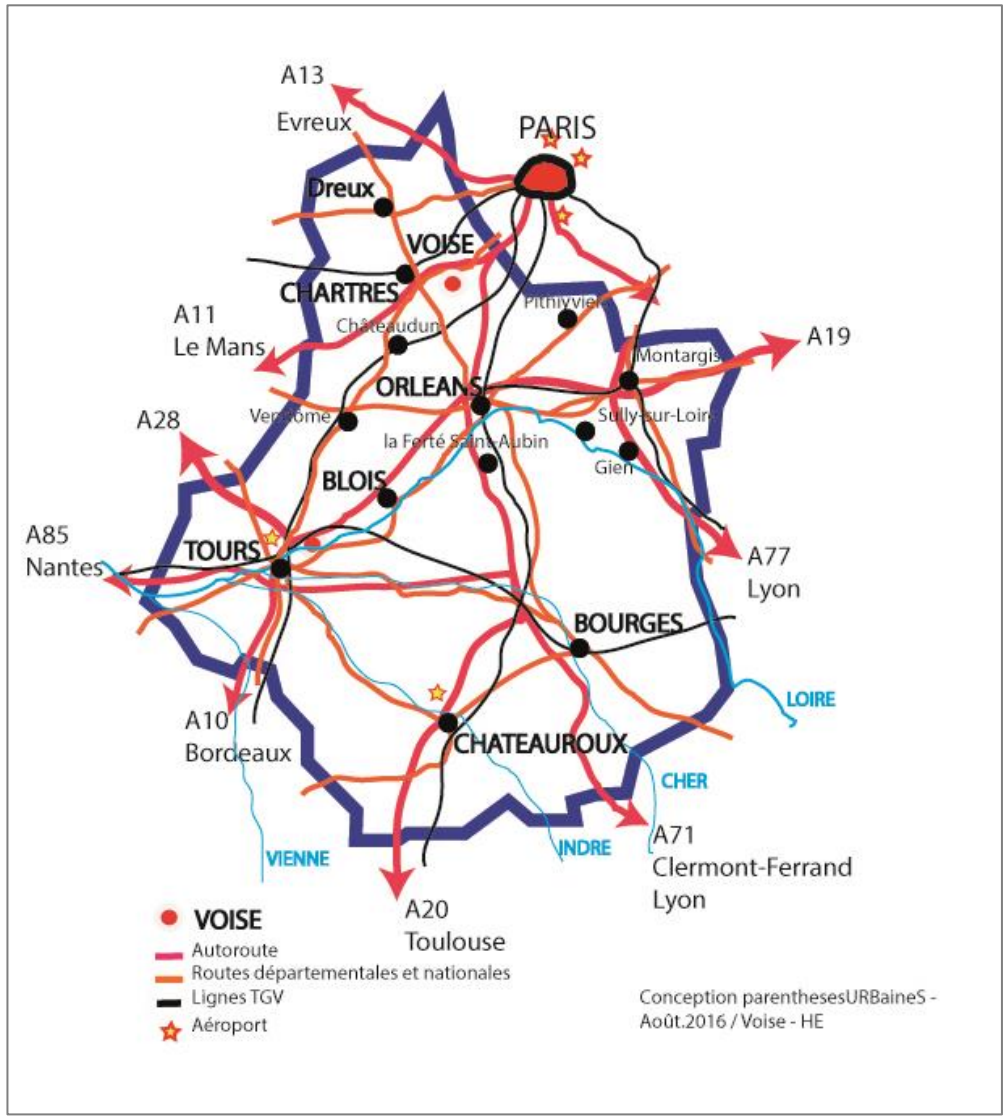
Quelques chiffres :
Superficie : 10.39 km2
Population : 296 (insee 2013)

Voise est limitrophe des communes de :

- Béville-le-Comte
- Francourville
- Moinville-la-Jeulin
- Saint-Léger-des-Aubées
- Santeuil



Source : Géoportail



II - Repères administratifs

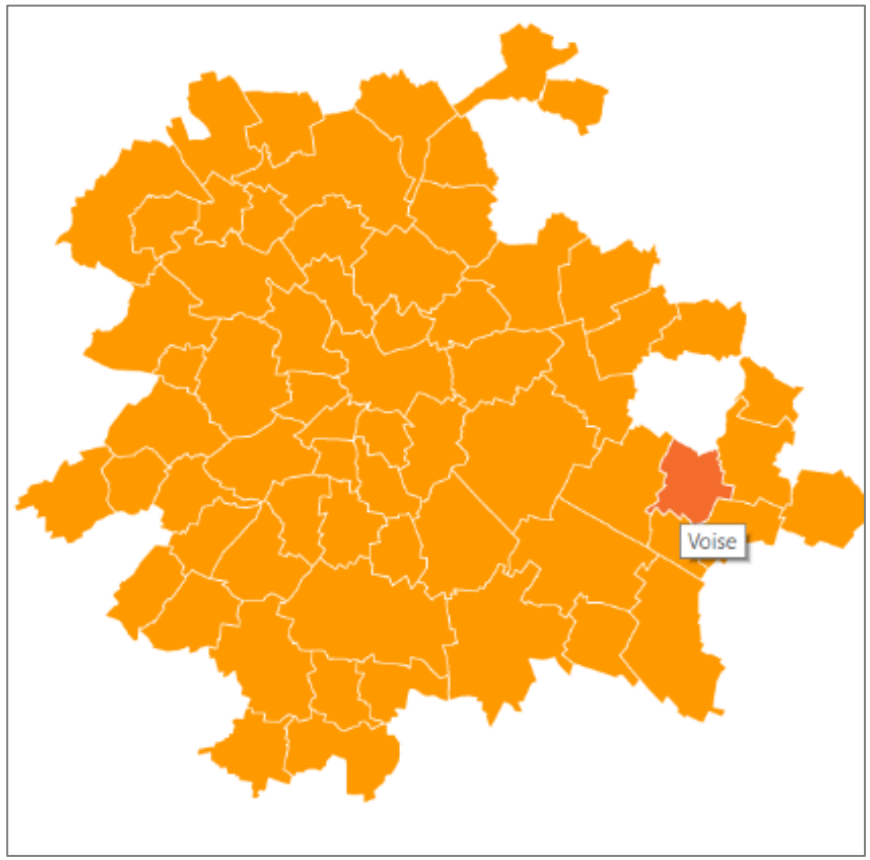
Le périmètre de Chartres métropole s'étend depuis le 1er janvier 2018 à 66 communes.

Le territoire a fortement évolué ces dernières années, passant de 7 communes urbaines en 2010 à 47 communes urbaines, péri-urbaines et rurales en 2013 suite à différentes fusions d'intercommunalités et aux demandes d'adhésion de nouvelles communes.

En 2015, les communes de Vérigny et Mittainvilliers fusionnent. La métropole comptait alors 46 communes. 21 communes limitrophes étaient candidates pour entrer, si possible en 2017, dans Chartres métropole.

20 nouvelles commune ont finalement intégré l'agglomération au 1er janvier 2018.

L'appartenance à un même bassin de vie, d'emploi et d'activités a déterminé les communes à se regrouper au sein d'une même structure intercommunale répondant au quotidien de leurs habitants1.



[1] Source : https://www.chartres-metropole.fr/lagglo/le-territoire/les-communes/

Réseaux et mobilités

I - Axes structurants

Le territoire de Voise est accessible depuis les axes suivants :

- La RD122 qui traverse la commune du Nord au Sud et se connecte à la RD939 au Sud Est
- La RD939 permettant de relier Chartres et Angerville
- La RD7.1, axe structurant de la commune

L'ensemble des axes se pose sur la RD939 qui porte le trafic le plus important du réseau de Voise.

Le cœur de bourg se compose de 4 types de voies :

- Voirie principale, départementales qui traversent le centre-bourg ou le borde
- Voirie secondaire qui permet de créer un maillage et d'irriguer le village
- Les chemins doux, chemins ruraux qui permettent de lier certains ensembles et les espaces naturels.
- Des amorces de voies ponctuelles pour accéder à regroupement d'habitation.

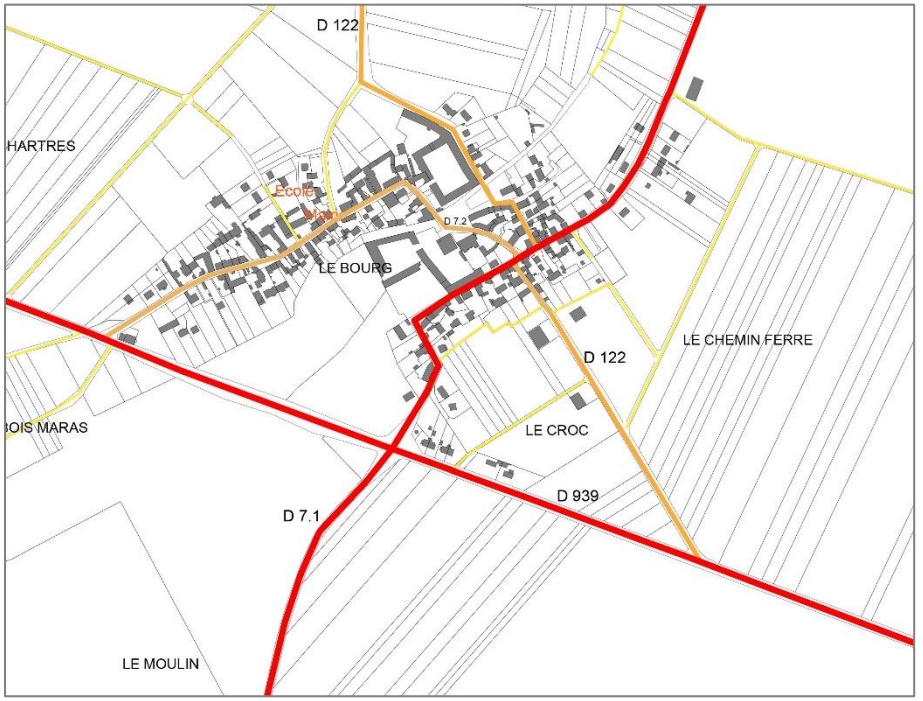
II - Mobilité interurbaine

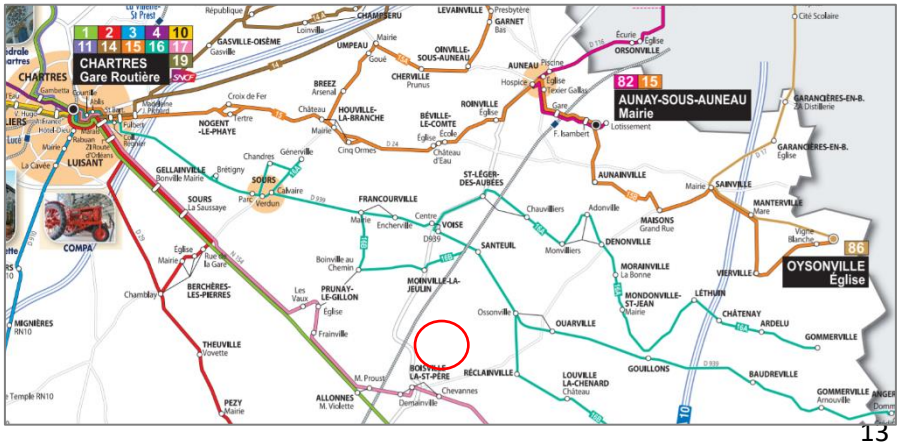
La ligne 16A du réseau de mobilité interurbain, Rémi (compétence Région Centre-Val de Loire) permet de lier la commune de Voise à Chartres et Gommerville. **La mobilité interurbaine sur la commune de Voise reste assez limitée, ce qui explique en partie l'utilisation massive de la voiture individuelle comme moyen de transports.**

III - Covoiturage

Le site de covoiturage de L'Eure et Loir (http://covoiturage.eurelien.fr/) permet de mettre en relation les habitants de Chartres métropole.

Néanmoins, peu d'échanges entre les habitants de Voise pour mutualiser les trajets, sont répertoriés sur ce site.





IV - Inventaire des capacités en matière de stationnements

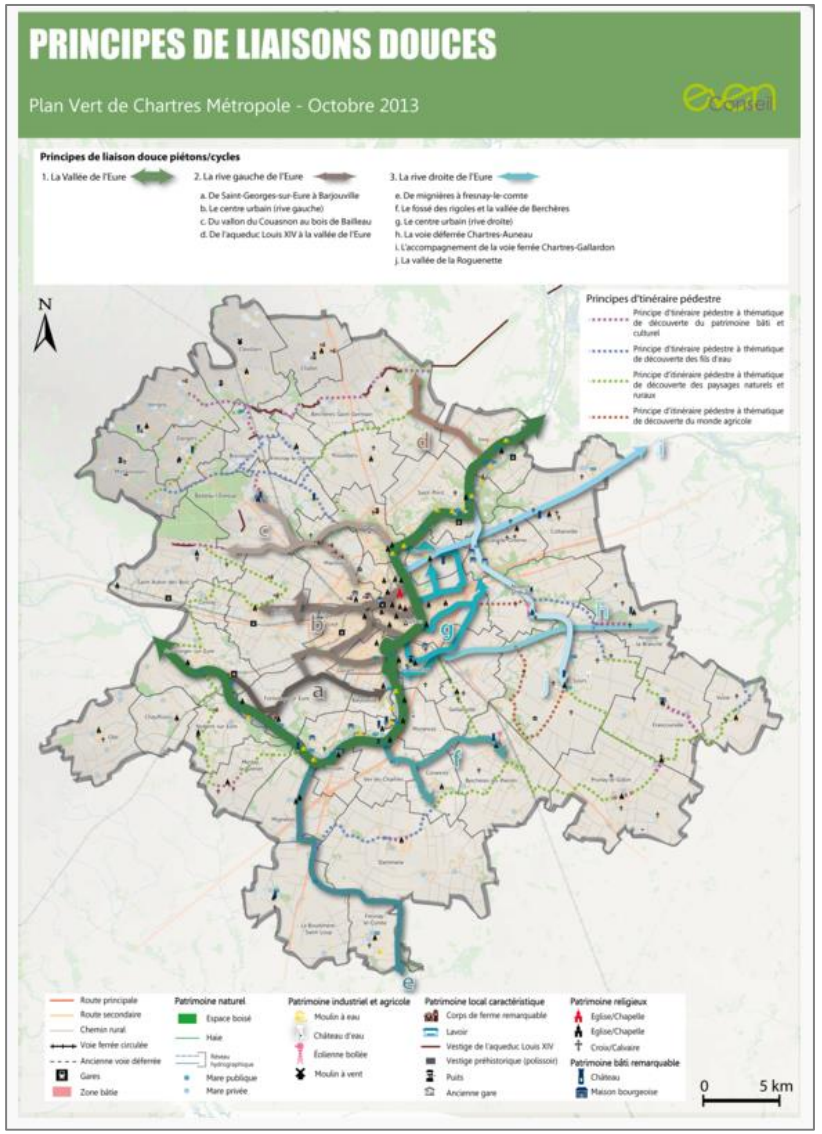
L'offre de stationnement dans le village se répartit essentiellement dans le centre-bourg. Il n'y a pas de marquage au sol pouvant délimiter exactement le nombre de places.

V - Le Schéma directeur du Plan Vert de Chartres métropole

Voise fait partie du Schéma Directeur du Plan Vert de Chartres métropole et s'inscrit dans les principes de liaison douce piétons/cycles de la rive droite de l'Eure. **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.**

VI – Chemins de grande randonnée ou cheminement doux

La commune ne possède pas sur son territoire de GR. La commune n'est pas inscrite dans les circuits élaborés par le Comité départemental du Tourisme d'Eure et Loir, bien que la Vallée de la Voise soit pratiquée par les randonneurs.



VII - Aménagement numérique

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit la prise en compte des enjeux relatifs à l'aménagement numérique dans les documents d'urbanisme. Les collectivités locales disposent maintenant d'un cadre leur permettant d'inscrire une stratégie, des orientations et des dispositions opérationnelles au sein de documents opposables.

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (STAN) pour l'Eure-et-Loir a été adopté par l'Assemblée départementale le 15 décembre 2010 et actualisé par l'Assemblée départementale le 4 décembre 2011.

Le Conseil départemental d'Eure-et-Loir a créé le syndicat mixte ouvert Eure-et-Loir Numérique pour mettre en œuvre son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Sa mission est de coordonner le réseau d'acteurs publics chargé de veiller à l'équipement du département en Très Haut Débit.

Le SMO Eure-et-Loir numérique gère les relations avec les opérateurs de télécommunication, le suivi et le contrôle de la construction et de l'exploitation des installations, et le portage financier des investissements. Cette structure permet de coordonner le déploiement des investissements en associant les élus aux décisions.

Voise bénéficiera de la fibre otique au 2ème semestre 2019.

Partie II – Fonctionnement du territoire

Points historiques

Le château du Moyen-Âge (XII^{e} s) est aujourd'hui un corps de ferme. La seigneurie de Voise dont la 1ère mention date de 1195 comportait un château fort et une tour et dépendait du seigneur d'Auneau. En 1235, le chevalier Johannis de Voisia ou Jean de Voise (frère de Guy le seigneur d'Auneau) dont le sceau est un écu bandé de six pièces reprend les armes des La Roche-Guyon qui possédèrent Auneau.

En 1416, Voise est probablement une seigneurie en partie : le seigneur en partie restait près de ses terres et proche de ses cultivateurs dans son manoir.

En 1579, Anthoyne de la Vergne est seigneur d'un manoir à Voyze tenu en fief de messire Henri de Silly, seigneur d'Auneau et contrôle le péage de l'importante route de Paris à Vendôme qui passait par Voise.

En 1659, la seigneurie en partie cesse avec les terres données à bail par Charles d'Escoubleau, chevalier des ordres du roy, prince de Chabannes et seigneur d'Auneau. A la révolution, l'histoire de l'ex-seigneurie en partie se confond avec celle d'Auneau.

Du château fort, il reste aujourd'hui un bâtiment aux murs épais d'1,50 m et des pièces ayant gardé leurs plafonds à solives.

La porte d'entrée qui conservait les entailles du pont levis a été abattue au cours du XX^{e} s, d'autres murs sont tombés ou ont été intégrés dans des constructions plus récentes.

Restent les fossés, les caves et selon Lefèvre, un historien du XIX^{e} s le conduit secret qui de toute forteresse permettait une issue cachée en cas de siège et de retraite… (Sce : Echo Républicain 12/02/1997)[2]

Vestiges du Château de Voise

La gare de tramway sur la route d'Angerville est aujourd'hui une maison d'habitation mais qui a conservé son quai de marchandises. Les Tramways d'Eure-et-Loir formaient un ensemble de lignes exploitées entre 1899 et 1937 en 3 réseaux.

La ligne Chartres-Angerville (2ème réseau) a été ouverte le 7 mai 1908 et construite en accotement de route, les gares comportaient une halle aux marchandises en plus du guichet et de la salle d'attente. La chute de la ligne a commencé en 1914 avec la perquisition de matériels et la suspension de l'entretien de la voie sur l'ensemble du réseau.

[2] Source : mairie de Voise

La remise en service du réseau dans l'après-guerre était trop importante avec du matériel usé et le non entretien des voies. La ligne Chartres-Angerville a été l'avant-dernière ligne à être supprimée en 1935 après la saison betteravière. La quasi-totalité des bâtiments est toujours en place aujourd'hui sur l'ancienne ligne Chartres-Angerville.

Gare de Voise

Gare de Voise actuellement

L'église Saint Vincent de Paul date du XII^{e} s. Elle fût probablement remaniée au XVI^{e} s. (collatéral voûté) puis reconstruite et remeublée au XIX^{e} s. Les croquis établis en 1853 par les agents-voyers cantonaux à la demande du Conseil Départemental (*source Archives 28*) nous présentent une sacristie au Nord de l'église aujourd'hui disparue mais visible sur certaines cartes postales anciennes. Celle-ci rattachée à la maison d'école (ancien presbytère) fut transformée en arsenal pour les sapeurs-pompiers de Voise.

Après avoir souffert de la tempête survenue fin décembre 1999, son clocher a été détruit par la foudre le 18/08/2004.

Eglise Saint Vincent de Paul

Fonctionnement et évolution du développement urbain

I - Origine

La Voise est le marqueur historique de la commune. Ce cours d'eau qui prend sa source en aval du village, en 3 points sont répertoriées sous les noms de :

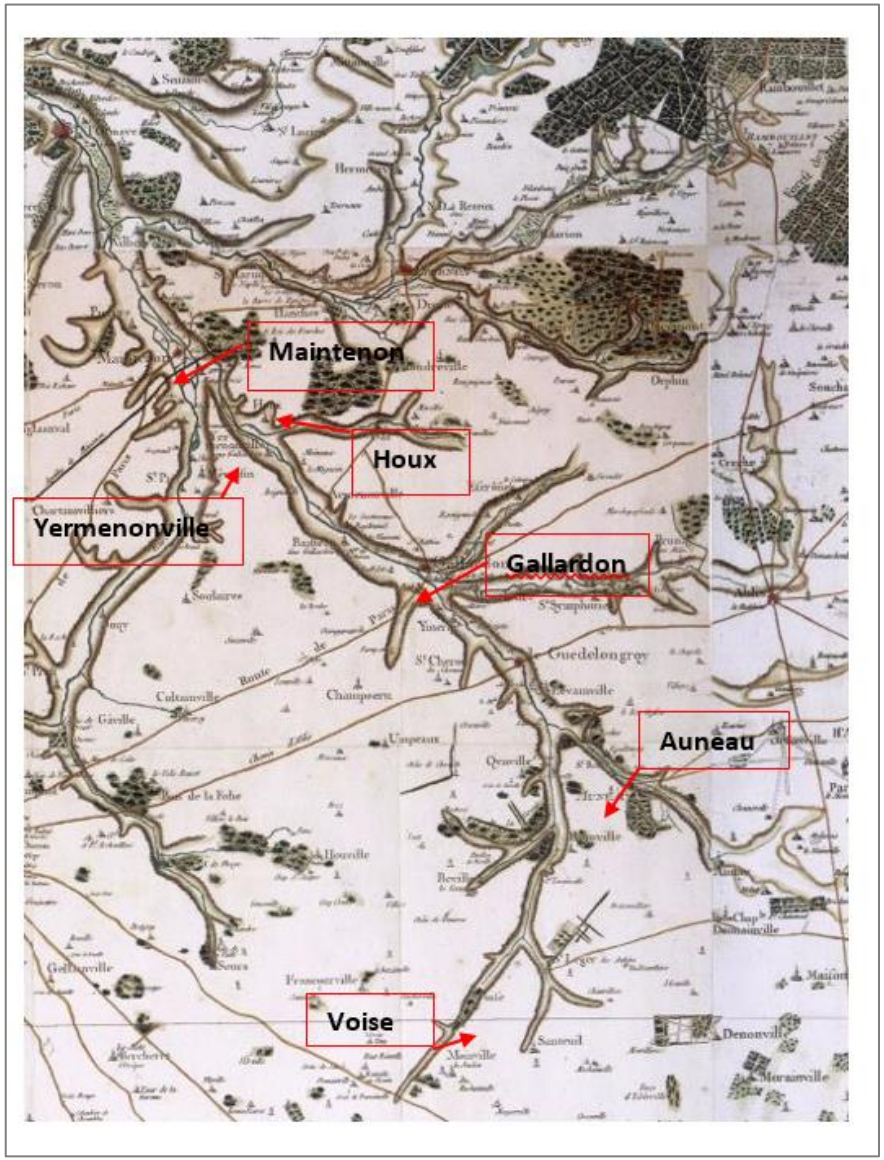
- « la source de la Voise »,
- « la Chapelle »
- « la Fontaine à Blaise ».

Historiquement, cette Rivière fait la séparation des paroisses et seigneuries des communes situées à ses abords, et représente également le nom d'une vaste pâture que la rivière traverse et dont jouissent l'ensemble des habitants des paroisses.

C'est alors entre 1550 et 1800 que ce vaste territoire semi-marécageux fut convoité. Il était traversé par la rivière sur lequel les habitants de Maintenon, Houx, Yermenonville et Mévoisins avaient le droit de faire pâturer leurs bestiaux.

Aujourd'hui, la Voise n'est guère visible dans l'aménagement du village : mare, abreuvoir, lavoir ont quasiment disparus. Elle est surtout perceptible dans le paysage par la présence de boisements humides dans le fond de la vallée.

Le village s'est niché dans cet abri naturel qu'est le vallon. 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 niveaux.



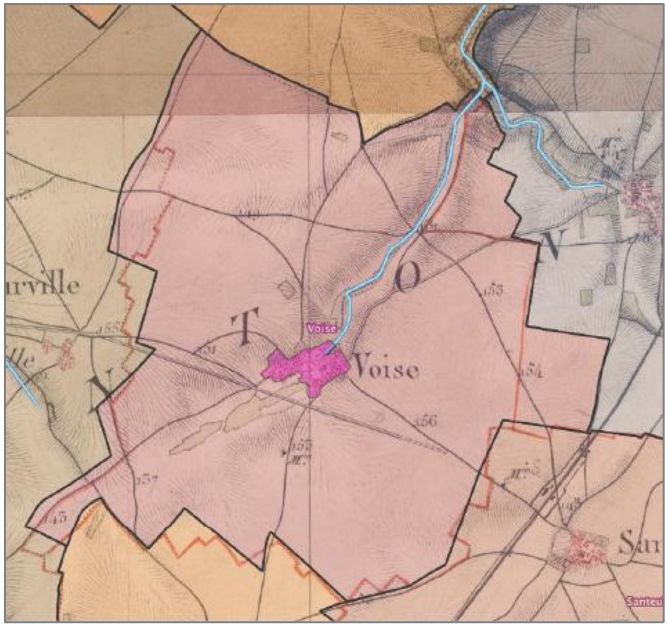
Source cartographie : Extrait Carte de Cassini 18ème S

II - Morphologie urbaine

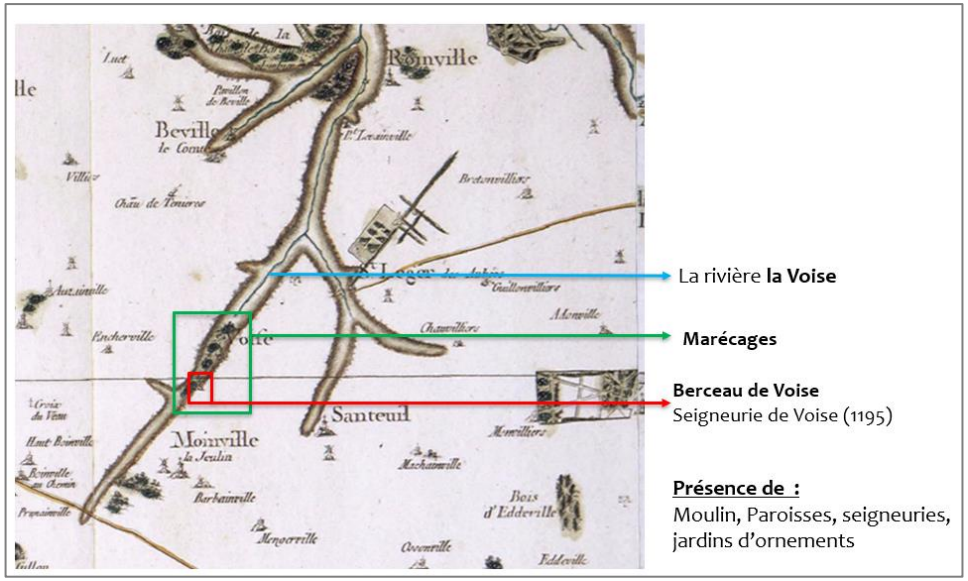
Il existe 3 grandes familles de répartition des densités : étalement concentrique, structure en doigt de gant, développement par unités satellites.

Elles sont toujours rattachées à l'espace central de la commune qui est leur référence. L'espace central de la commune est le lieu dynamique où se trouvent concentrés les équipements d'un niveau supérieur, les services et les commerces. Ces espaces sont attractifs et donnent au logement une dimension qualitative.

Voise est constituée par un noyau central, qui 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 et de ses extensions de faubourgs.



Source cartographie : Extrait Carte Etat major

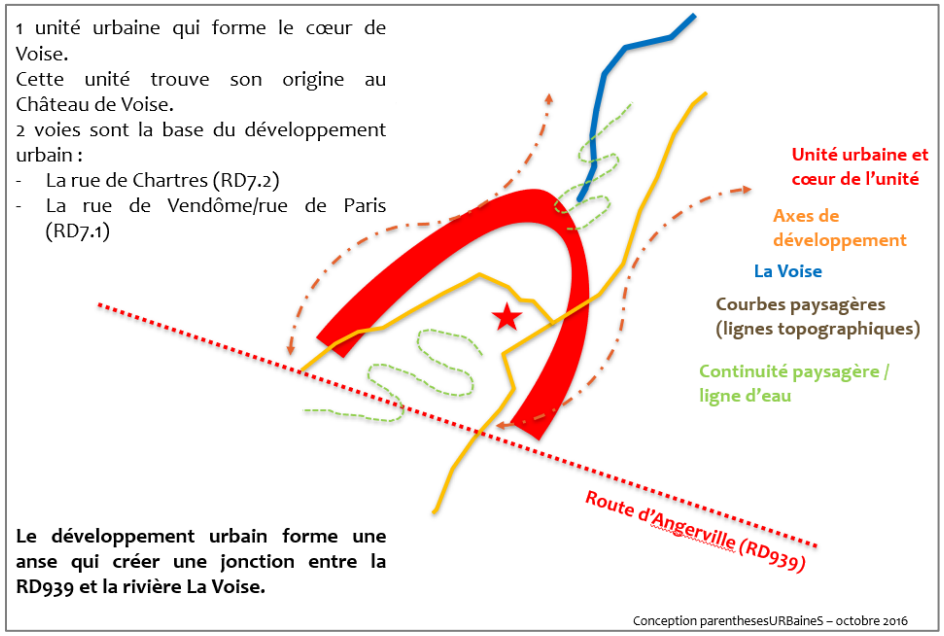


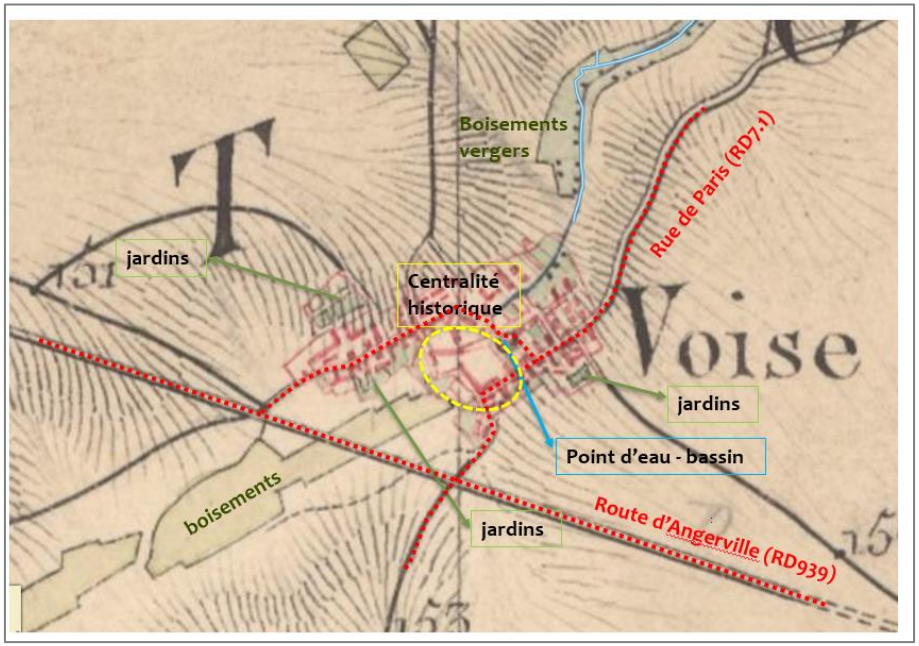
Source cartographie : Extrait Carte de Cassini 18ème S

Repères

- Topographie marquée par la Voise
- Grandes surfaces de cultures
- Urbanisation centrale
- Routes de desserte : route d'Angerville (RD939) et la rue de Paris (RD7.1)

III - Schématisation du développement de Voise



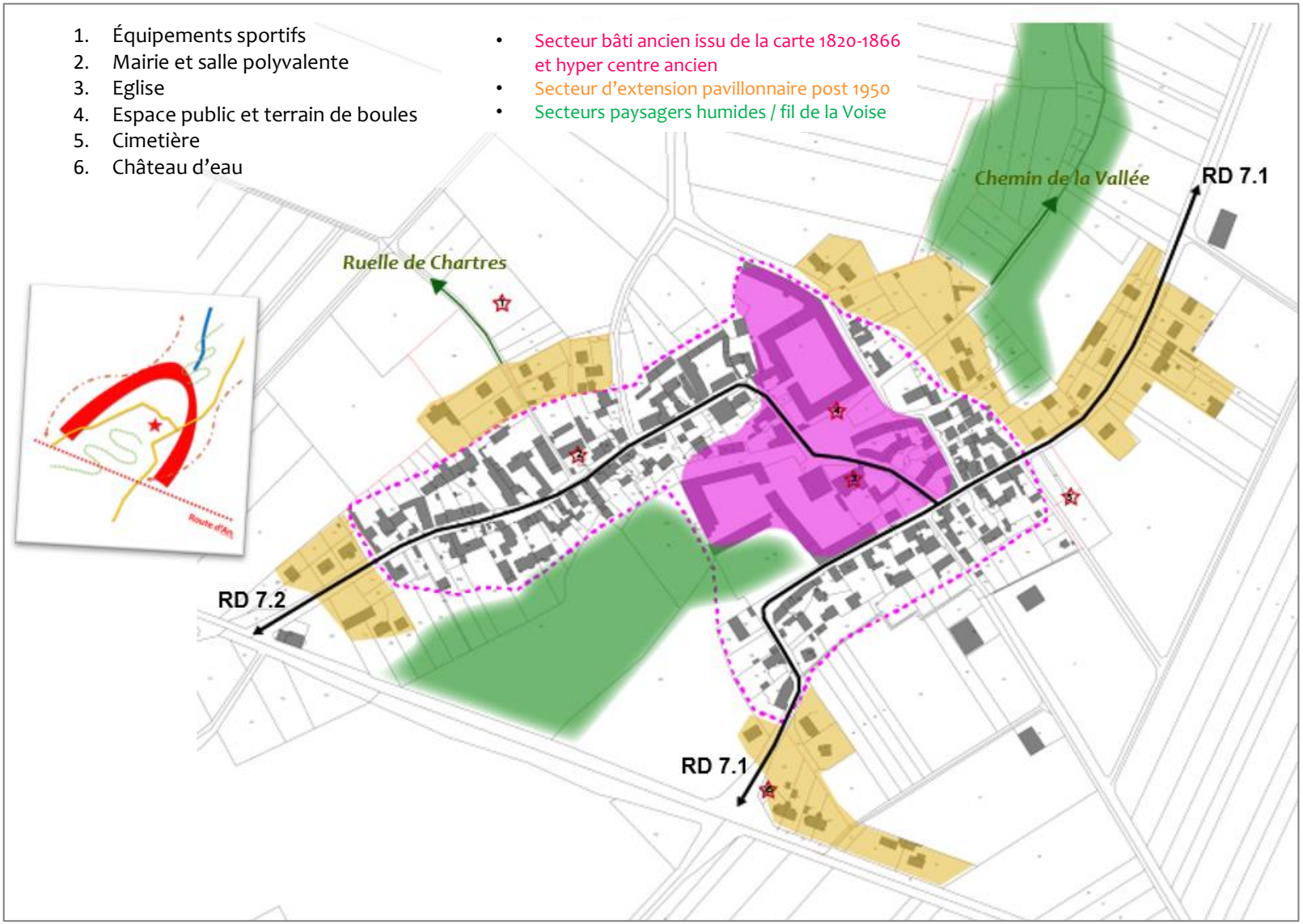


1.Source cartographie : Extrait Carte Etat major

2.Vue aérienne Géoportail

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

IV - Valorisation de l'attractivité du centre bourg



V - Intensification urbaine

La notion de densité prend différente forme selon les territoires. Elle se calcule en « habitant/hectare » (rapport habitant/km²) = densité de population et/ou en « logement/hectare » = densité résidentielle.

Les caractéristiques de la densité sur le territoire de Voise mettent en évidence l'évolution des formes urbaines et des extensions depuis le centre-bourg. Cette compréhension permet d'envisager par la suite, les projets urbains pour le territoire afin d'être en cohérence avec l'existant.

La densité est alors utilisée comme un indicateur pour :

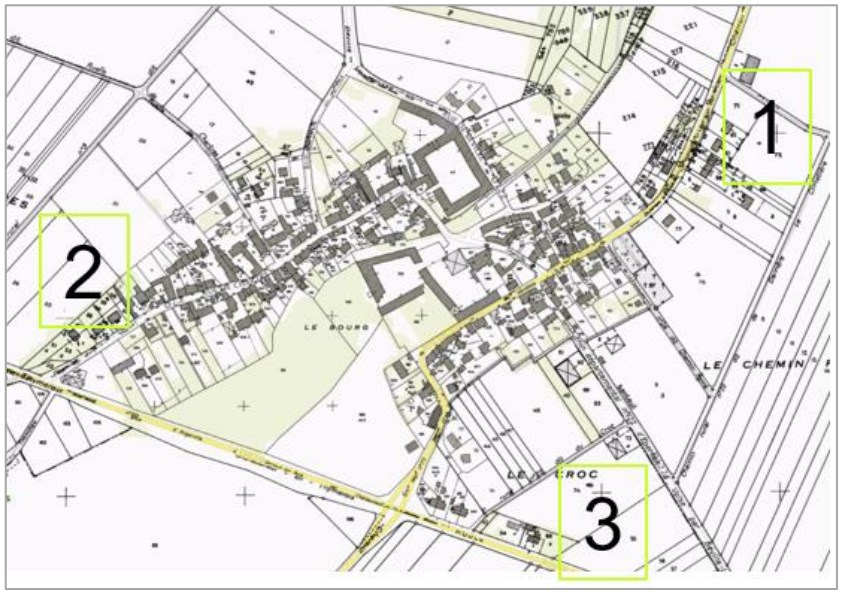
- Répondre à la demande en logements, et favoriser la mixité.
- Economiser le foncier.
- Préserver les espaces naturels et agricoles.
- Lutter contre l'étalement urbain et économiser les investissements liés aux réseaux.

En terme d'extension, Voise comporte une forme de développement urbain :

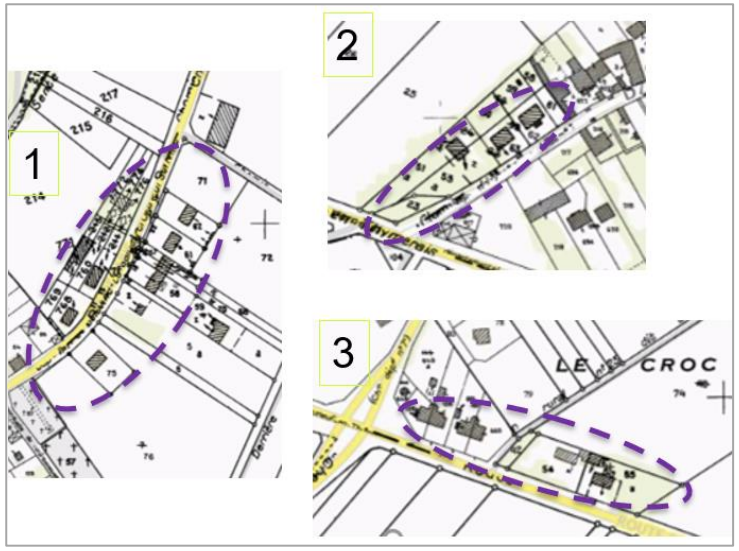
<u>Extensions linéaires de l'urbanisation :</u>

- Le développement le long des voies existantes.
- Développement de l'étalement urbain
- Développement des extensions de réseaux

Nous constatons alors une URBANISATION LINEAIRE A CHAQUE EXTREMITE DE L'ENVELOPPE URBAINE.



Mise en évidence des formes linéaires le long des axes



Afin d'appréhender les entités urbaines, des îlots ont été étudiés depuis les critères suivants :

- Surface bâtie,
- Nombre de log/ha
- Taille de parcelle moyenne
- Nombre moyen d'habitant/ha

<u>Les 4 îlots étudiés sont les suivants :</u>

1. Hyper centre
2. Abords de l'hyper centre
3. 1ère extension linéaire
4. 2ème extension linéaire

<u>Ilot 1 : hyper centre</u>

<u>Caractéristique et densité du bâti</u>

Surface bâtie : 32,45 %
Environ 22,6 log/ha
Taille de parcelle moyenne : 370 m²
Nombre moyen d'habitant/ha : 60,1

Le tissu urbain se caractérise par :

- Présence de commerces services et équipement.
- Un foncier rationnalisé.
- 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. Par conséquent, des jardins davantage en limite de parcelles et d'espaces agricoles.
- 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.

Ilot 2 : les abords de l'hyper centre

Caractéristique et densité du bâti

Surface bâtie : 34,3 %
Environ 12,6 log/ha
Taille de parcelle moyenne : 433,8 m²
Nombre moyen d'habitant/ha : 34

Ilot 3 : 1ère extension linéaire

Caractéristique et densité du bâti

Surface bâtie : 11,9 %
Environ 8,6 log/ha
Taille de parcelle moyenne : 826,1 m²
Nombre moyen d'habitant/ha : 23,3

Le tissu urbain se caractérise par :

- Présence de commerces services et équipement.
- Un foncier rationnalisé.
- Des formes urbaines identitaires ; cours parfois communes et imbrication du bâti, marqueur de l'histoire agricole mais avec une densité moindre que sur l'hyper centre.
- Des jardins en limite de parcelles et d'espaces agricoles, souvent à l'arrière des habitations.
- Majoritairement du Rez-de-chaussée +combles.
- Un front bâti avec des maisons mitoyennes implantées en limite de l'espace public et des accès qui forment des ruptures dans le front bâti.
- Des constructions maçonnées (enduit, pierres apparentes, encadrements d'ouvertures en briques ou pierres de pays, …), utilisation de la tuile et de l'ardoise en couverture.

Lot 4 : 2ème extension linéaire

Caractéristique et densité du bâti

Surface bâtie : 12,9 %
Environ 11 log/ha
Taille de parcelle moyenne : 917,3 m²
Nombre moyen d'habitant/ha : 29,4

Le tissu urbain se caractérise par :

- Une absence de rationalisation du foncier : une organisation constructive consommatrice d'espace.
- Une individualisation de l'habitat pour les maisons récentes de type pavillonnaire.
- Une absence de lien urbain avec le reste du village.
- Majoritairement du Rez-de-chaussée +combles.
- Un front bâti avec des maisons mitoyennes implantées en limite de l'espace public et des accès qui forment des ruptures dans le front bâti.
- Des constructions souvent uniformes : une absence de respect des marqueurs architecturaux de la commune.
- Une implantation es constructions au milieu de la parcelle.

Synthèse

	Hyper centre	**Abords de l'hyper centre**	**1ere extension linéaire**	**2ème extension linéaire**
Surface bâtie	32,45 %	34,3 %	11,9 %	12,9 %
log/ha	22,6	12,6	8,6	11
Taille de parcelle moyenne	370 m2	433,8 m²	826,1 m²	917,3 m²
Nombre moyen d'habitant/ha	60	34	23,3	29,4

Le calcul des densités sur le territoire de Voise a été réalisé sur la base des îlots répertoriés ci-dessus et du rapport entre les surfaces libres et les surfaces occupées.

Le calcul des densités concernant la répartition du bâti montre une densité variable selon le type d'habitat et les périodes de construction. Cela met en évidence une forme de mixité de parcelles déjà présente sur le territoire. La plus forte densité correspond l'habitat ancien de l'hyper centre. Les extensions linéaires sont naturellement, celles qui consomment davantage d'espace. Il parait évident que les nouvelles constructions sur le territoire devront s'implanter sur des parcelles économes en foncier afin de répondre à la surface moyenne demandée par le SCoT en vigueur.

La dynamique du paysage

I - La Beauce : Des espaces ouverts à perte de vue

La commune de Voise appartient à l'entité paysagère de la Beauce et plus spécifiquement à la sous-entité paysagère dite de « la grande Beauce » ou du « cœur de la Beauce » à qui l'on doit l'image vulgairement partagée de la Beauce aux horizons agricoles sans fin, balayés par les vents mais néanmoins remarquable par son ampleur et sa force d'influence. Ses caractéristiques sont les suivantes :

- Une large étendue, plutôt uniforme, de faible altitude et dédié principalement à l'agriculture.
- Constitué d'un épais calcaire recouvert de limon fertile et agronomiquement riche, un sol qui a favorisé l'implantation de grandes cultures (céréales, oléagineux) avec une structure agraire très rigoureuse et de grandes exploitations.
- Un contexte agricole intensif avec des vues lointaines comme s'il s'agissait d'un océan de cultures. Agriculture et paysage se confondent et donnent à voir une mosaïque de cultures qui vibre au rythme des saisons.
- Une horizontalité du relief et une impression d'immensité cependant nuancées par les mouvements subtils de la plaine que révèle un jeu de plans successifs des différentes cultures.
- La présence de petites vallées ou de vallons secs qui créent des ondulations souvent repérables par les bosquets ou boisements humides qui les accompagnent. Ces reliefs en creux ne forment pas de profondes entailles mais de légères échancrures qui s'apparentent à de micro-paysages. Plus intimistes et humide, aux ambiances verdoyantes, ils contrastent avec les horizons lointains de la plaine céréalière.
- Un ciel prédominant. Seuls quelques boisements ponctuent l'horizon. Ces derniers sont le plus souvent liés à la présence de vallons et d'habitations.
- Sous l'aspect d'un habitat groupé, des villages qui s'articulent selon une structure en étoile et qui se repèrent aisément de loin. Les silhouettes villageoises se détachent de l'horizon d'une part, par leurs clochers et leurs châteaux d'eau qui s'élancent dans le ciel, et d'autres part, par leurs ceintures arborées et jardinées qui les protègent de la vacuité des vents. Ils doivent leurs origines à la présence d'une ou plusieurs fermes autour desquelles se sont progressivement agglomérées les habitations des ouvriers agricoles et des artisans.
- Un paysage ouvert qui donne toute son importance aux éléments verticaux. Qu'il s'agisse des silhouettes villageoises d'où émergent un clocher, des fermes isolées flanquées de hangars agricoles, d'anciens moulins, de constructions à caractère agro-industriel tels que les silos, ou encore des châteaux d'eau, des pylônes du réseau de transport d'électricité, des antennes relais, d'éoliennes, tous ponctuent le paysage, participent à son écriture, dynamisent l'horizon et deviennent des repères dans les horizons proches ou lointains.

Vaste étendue agricole ouverte à proximité de Voise. Vue du croisement de la RD939 en direction de Santeuil.

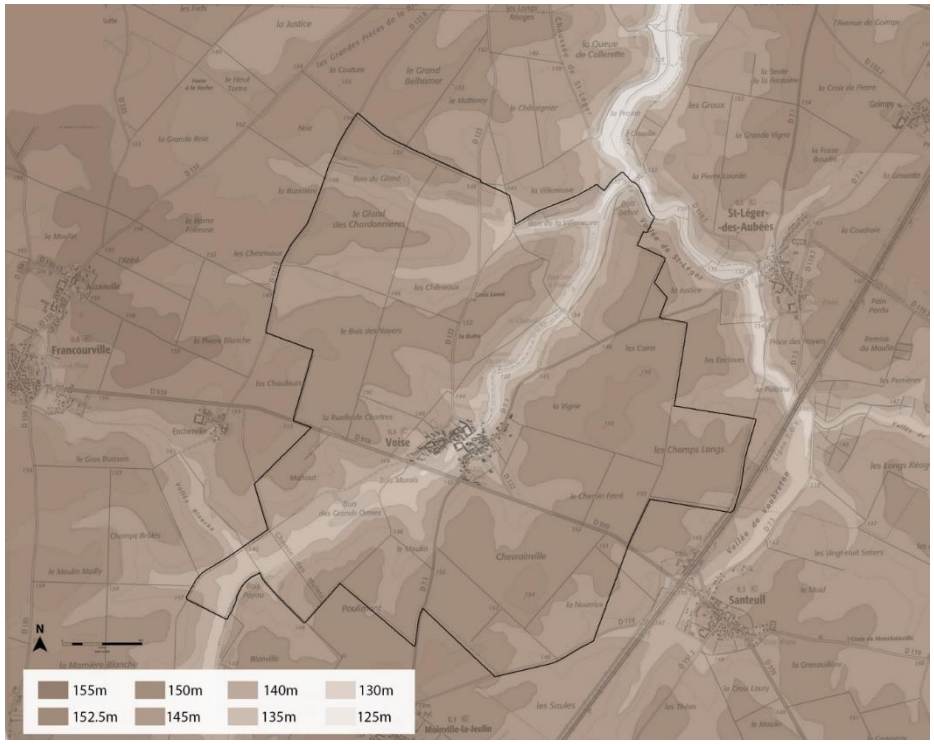
II - La vallée de la Voise : un évènement topographique au milieu d'un paysage dénué de relief

Dans ce contexte de plaine agricole ouverte la commune de Voise se distingue par un évènement topographique singulier : la présence d'un vallon.

Traversée du sud-ouest au nord-est par un vallon, la commune de Voise se situe à l'origine du cours d'eau du même nom. Le relief présente des pentes douces et un dénivelé relativement contrasté avec une altimétrie de 26 mètres d'amplitudes (128 m NGF au point le plus bas, le long de la Voise au nord-est de la commune, à 154 m NGF au point le plus haut au sud-est de la commune).

En outre, l'analyse topographique du territoire élargie 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.

Des hauteurs de la commune, les mouvements topographiques vers ces deux bassins versants sont presque invisibles à l'œil nu, et l'impression d'un vaste plateau uniforme domine. Seule la présence d'éoliennes et de l'ancienne voie romaine, qui longe les communes voisines, en témoigne au loin.



Carte relief. Au cœur de la plaine, le village de Voise est niché dans la vallée.

III - Un village de fond de vallée

Au cœur du territoire agricole beauceron, la vallée de la Voise opère comme un abri naturel où s'est niché le village de Voise. S'étant développé entre 133 et 139 m NGF, il peut être qualifié de « village de fond de vallée ».

Il s'agit d'un village dont l'origine est la présence de l'eau (cf. carte de Cassini). Il s'est accommodé aux contraintes hydrographiques. Implanté originellement à proximité de l'eau, il 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 niveaux du terrain (cf. Carte d'Etat-Major).

Au milieu de ce paysage dénué de relief, cette particularité procure une certaine intimité au village de Voise. 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 village de Voise presque invisible dans le grand paysage. Vue depuis la D122.8 en direction de Voise.

IV - Le « paysage hydrographique » dans le village

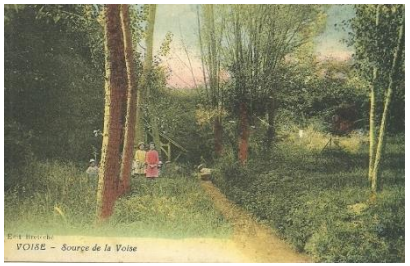
Dans l'imaginaire collectif, la Voise c'est l'aménagement du canal de Louis XIV entre Ymeray et Maintenon. C'est aussi cette ancienne pâture semi-marécageuse qui a fait l'objet de plantations d'aulnes et de peupliers parce que trop humide.

Sous affluent de l'Eure, la Voise coule en direction du nord. Le cours d'eau prend sa source en aval du village, en trois points répertoriés sur la carte ING comme « source de la Voise », « la Chapelle » et la « Fontaine à Blaise ».

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 disparus.

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.

Ancienne carte postale de l'Abreuvoir au cœur du village.



Ancien lavoir et source de la Voise, situés sur la parcelle 318.

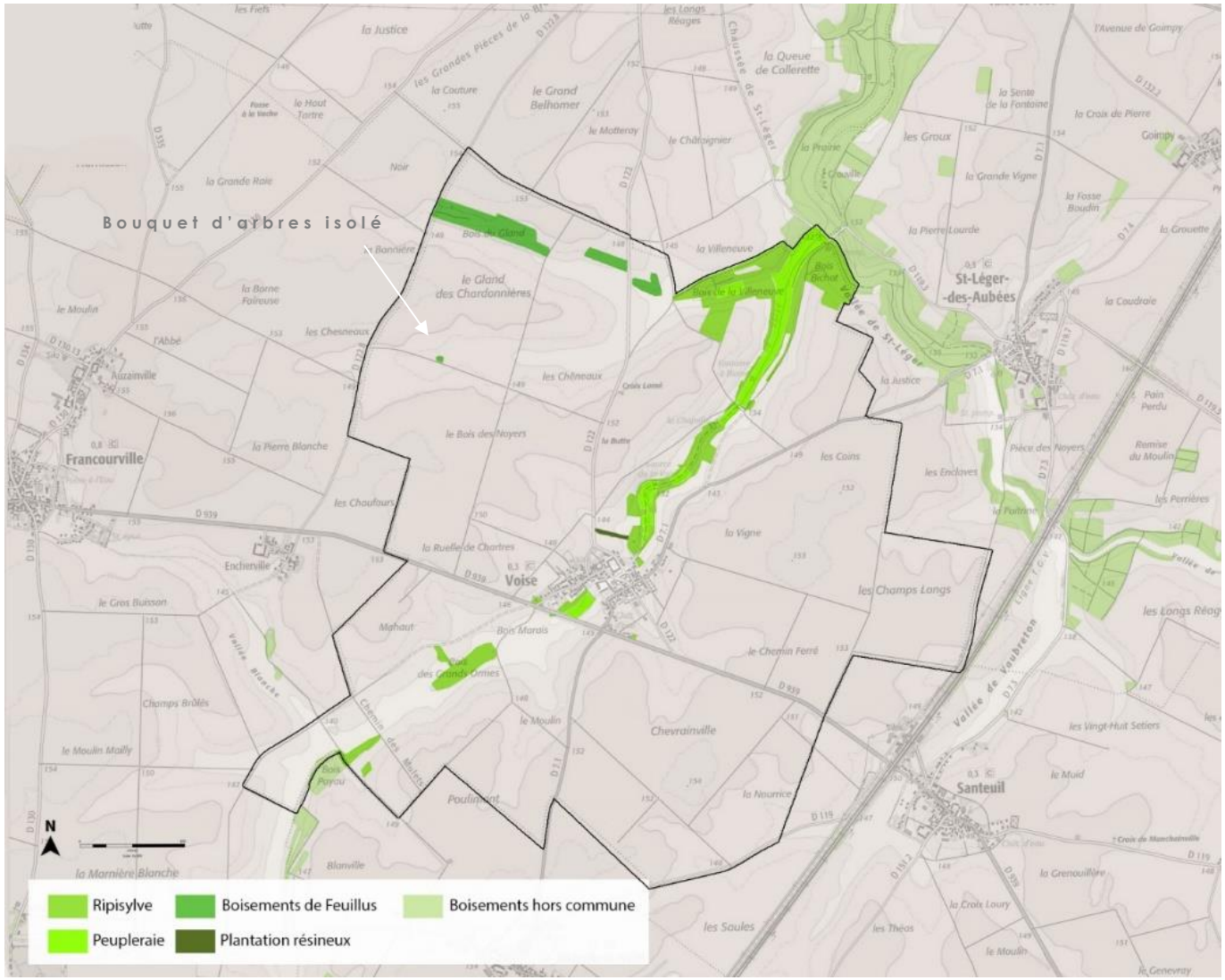
V - Une distribution des motifs paysagers binaire

Sous entité géographique et naturelle, la vallée de la Voise surprend par le contraste soudain qu'elle génère. Décrivant des mouvements topographiques amples et irréguliers, les ondulations de la vallée sont rehaussées d'une ripisylve généreuse qui tranche avec les horizons dégagés de la plaine. A cette végétation rivulaire s'ajoute une structure boisée en chapelé, plus éparse, qui ferme ou ponctue l'horizon par de grandes masses opaques et sombres. Celles-ci participent à décrire les talwegs qui alimentent la vallée.

Le territoire de la commune de Voise présente ainsi un paysage de plaine ouverte qui au contact de la vallée de la Voise laisse place à de grandes masses boisées

Vue de loin, la vallée ne se devine que par la cime des arbres, d'autres ensembles boisés la prolongent. Rares sont les éléments arborés résiduels. Vue depuis la D122.8 en direction de Voise.

Aux prémices de la vallée de la Voise, quelques boisements résiduels occupent la légère dépression topographique. Vue sur le Bois Marais, le Bois des Grands Ormes et le Bois Payau, depuis la RD939



Carte des boisements. Des reliefs en creux soulignés par le couvert végétal.

VI - Une lisière arborée et jardinée entre village plaine agricole

Le village est entouré d'une ceinture végétale encore visible mais vulnérable. Elle est formée d' « ouches », c'est-à-dire d'un ensemble de parcelles de tradition vivrière qui comprend des jardins, des potagers, des vergers ou d'anciennes prairies.

Sorte d'antichambre du village, cette structure jardinée et arborée permet d'articuler le grand paysage de la plaine agricole à celui plus intime du village. S'il est un relais paysager qui permet d'étoffer la silhouette villageoise, il constitue également 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.

Ancienne ouche cernée d'un mur et agrémenté d'un verger. Vue depuis la rue Claude, à proximité de la rue de Béville

Ancienne parcelle clôturée d'un mur à l'interface du village et de la plaine agricole. Vue depuis la ruelle de Chartres. Ambiance jardinée et champêtre aux abords du village depuis la rue de Paris, La lisière arborée se mêle petit à petit à la ripisylve.

Carte de la ceinture végétale appelée « Ouches ».

VII - Un tissu villageois aux rues minérales

Le village de Voise est niché dans le creux de la vallée verdoyante de la Voise. Sa silhouette est arborée, pour autant, l'intérieur du village est par contraste très minéral.

Le bâti est continu et compact. Les maisons sont à l'alignement, sans retrait par rapport à la voie publique. Quand les maisons ne sont pas mitoyennes ou imbriquées les unes aux autres, les bâtiments sont prolongés par des murs de clôture hauts.

Hormis les quelques aménagements d'espaces verts, rares sont les exemples de végétations dans les rues. Les ambiances jardinées et arborées relèvent principalement des parcelles privées dont les frondaisons dépassent les murets.

Les maisons sont mitoyennes. Les façades, les pignons et les murets se succèdent et créent une ambiance très minérale.
Vue rue de Chartre ; rue de Santeuil ; rue de Paris

Exemples d'arbres situés sur des parcelles privées et participant au verdissement de l'espace public. Vues rue de Vendôme, rue de Chartres et depuis l'angle de la rue Claude

Carte des fronts bâtis.

IIX - Des aménagements publics formels

Le village compte trois lieux principaux avec des aménagements paysagers publics :

- La place de l'église avec un mail planté de tilleuls taillés et des aménagements au pied de l'église et du monument aux morts.
- Le croisement de la rue de Vendôme et de la rue de Chartres, avec un fleurissement d'angle autour d'un cyprès qui dissimule le clocher de l'église.
- Le calvaire en entrée de village, au croisement de la rue de Chartres et de la RD939, avec un double alignement de tilleuls taillés.

Aménagements de la place centrale

Aménagements au croisement de la rue de Vendôme et de la rue de Chartres et au croisement de la rue de Chartres et de la RD939. Certains aménagements font concurrence aux composantes essentielles du paysage de Voise, comme ici ce cyprès qui cache le clocher de l'église en arrière-plan

Carte des aménagements paysagers publics du village

IX - Les venelles : des échappés vers l'extérieur du village

Encaissé, replié sur lui-même, le village n'entretient que très peu de relation avec le paysage extérieur.
Seules trois venelles permettent d'appréhender les contours du village et son épaisseur. Dans ce contexte où la lisière villageoise est fragilisée, elles sont une opportunité pour rétablir un lien le paysage environnant, les anciens cheminements et la tradition des ouches.
Les venelles les plus notoires sont :

- Le chemin de la vallée qui amorce une promenade champêtre dans le vallon de la Voise ;
- Le chemin rural dit ruelle de Chartres qui s'ouvre sur la plaine agricole et dont les constructions récentes ont fragilisé l'intégration paysagère.

Les venelles sont des invitations à la découverte, à la promenade, à l'errance. Venelle rue de Beville ; Chemin de la vallée et vue depuis la ruelle de Chartre sur une ancienne ouche

X - Des horizons délimités par la topographie

L'évolution du village de Voise est intimement liée à la topographie. Le noyau villageois s'est d'abord implanté en fond du vallon, puis il s'est étoffé en gagnant progressivement les coteaux, à distance des zones humides, pour s'étendre plus récemment sur la plaine.
Il y a donc un noyau villageois qui articule les deux axes principaux : l'axe Vendôme / Paris et la rue de Chartres qui rejoint la RD939. Chacune suive ou coupe les courbes de niveaux, créant ainsi des situations de léger surplomb par rapport au vallon. Si dans ce contexte de rues minérales il est difficile de voir les arrières des maisons, murs, façades et pignons en alignement qui se succèdent et font la rue, laissent par endroit des interstices ouverts, de brèves percées visuelles qui créent une relation de coteau à coteau et offrent de nouvelles perspectives. Les rues sont rythmées par ces ouvertures successives sur l'espace privé qui dessinent un horizon au village.

La structure du tissu villageois permet des percées visuelles d'un coteau à l'autre. Vue depuis l'entrée de cour en face de la rue Claude ; accès privé face à la mairie rue de Chartres ; rue de Vendôme perpendiculaire à la pente

Carte des percées visuelles entre les bâtis, des relations visuelles de coteau à coteau et des venelles

XI - Le village dans le paysage

A l'échelle du grand paysage de la plaine agricole le village de Voise est assez discret. Il s'apparente à une grande coulée verte d'où émergent quelques motifs anthropiques.
A l'approche du village, plusieurs éléments permettent de distinguer plus précisément l'empreinte anthropique :

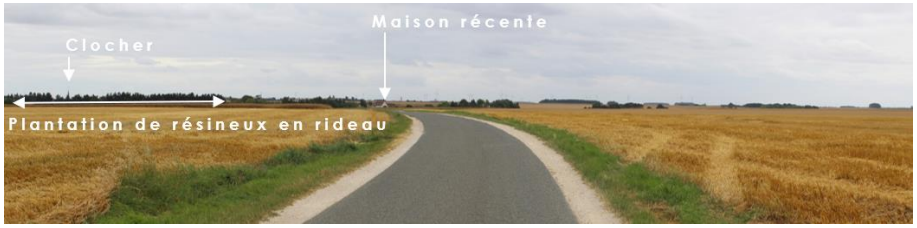
- Il y a d'abord le clocher et le château d'eau, les deux principaux repères paysagers ;
- puis les hangars agricoles et les maisons récentes, situés en limite du village, en interface avec la plaine agricole, dont les volumes et la couleur rompent avec les tissus urbains traditionnels ;
- il y a enfin, la présence d'une végétation horticole dont l'entretien, les couleurs et le port contraste avec la végétation indigène.

Toutefois, Voise ne s'appréhende pas de la même manière selon qu'on l'aborde de la RD939 venant de Chartres ou de Santeuil, de la RD7.1 ou de la RD122.
Alors que le talweg de la rue de Santeuil offre une vue évasée sur la silhouette villageoise, celle-ci est presque invisible venant de Chartres. Il en est de même de la RD122, au nord du village, où les masses boisées dissimulent le bâti. La RD7.1, quant à elle, donne à voir une scène pittoresque où toits et végétation s'entremêlent, rehaussés par la flèche de l'église.

Voise se devine à l'horizon par son clocher et son château d'eau. Vue depuis la RD122.8, du côté de Chartres

Un exemple de végétation horticole étrangère au type de végétation locale avec le château d'eau en arrière-plan vue depuis la RD93 ; un hangar avec en arrière-plan l'église, des constructions récentes et un autre type de végétation qui rompent avec le type de végétation locale, vus depuis le croisement de la RD939 et la rue de Santeuil

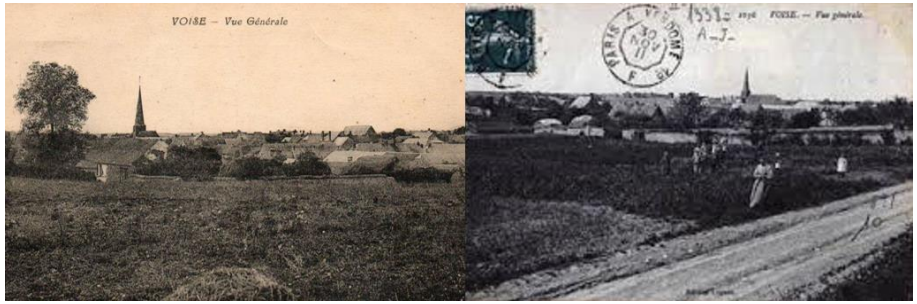
Vue depuis le talweg de la rue de Santeuil. Hormis le hangar au premier plan, la silhouette villageoise est assez harmonieuse.



Vue depuis la RD122, à hauteur du lieu-dit la Butte. Les boisements dissimulent en grande partie le village

Vue depuis la RD7.1, où la ripisylve et les ouches se confondent et campent le village dans le fond de la vallée

Vue depuis la RD939. La présence des végétaux tend à dissimuler la vue sur le clocher



Deux vues générales du début du siècle dernier : le clocher se dresse fièrement et des maisons ne sont visibles que les toits (elles sont donc en léger contre-bas, à mi pente). Il n'y a pas de pignons ni de façades prégnantes dans le champ de vision. Les maisons sont contenues par une ceinture végétale aux allures champêtres ainsi que par des murets. La silhouette villageoise est harmonieuse et la transition entre l'espace habité et agricole et épuré.

Carte des vues sur le village depuis les abords

XII - Une banalisation progressive des abords du village

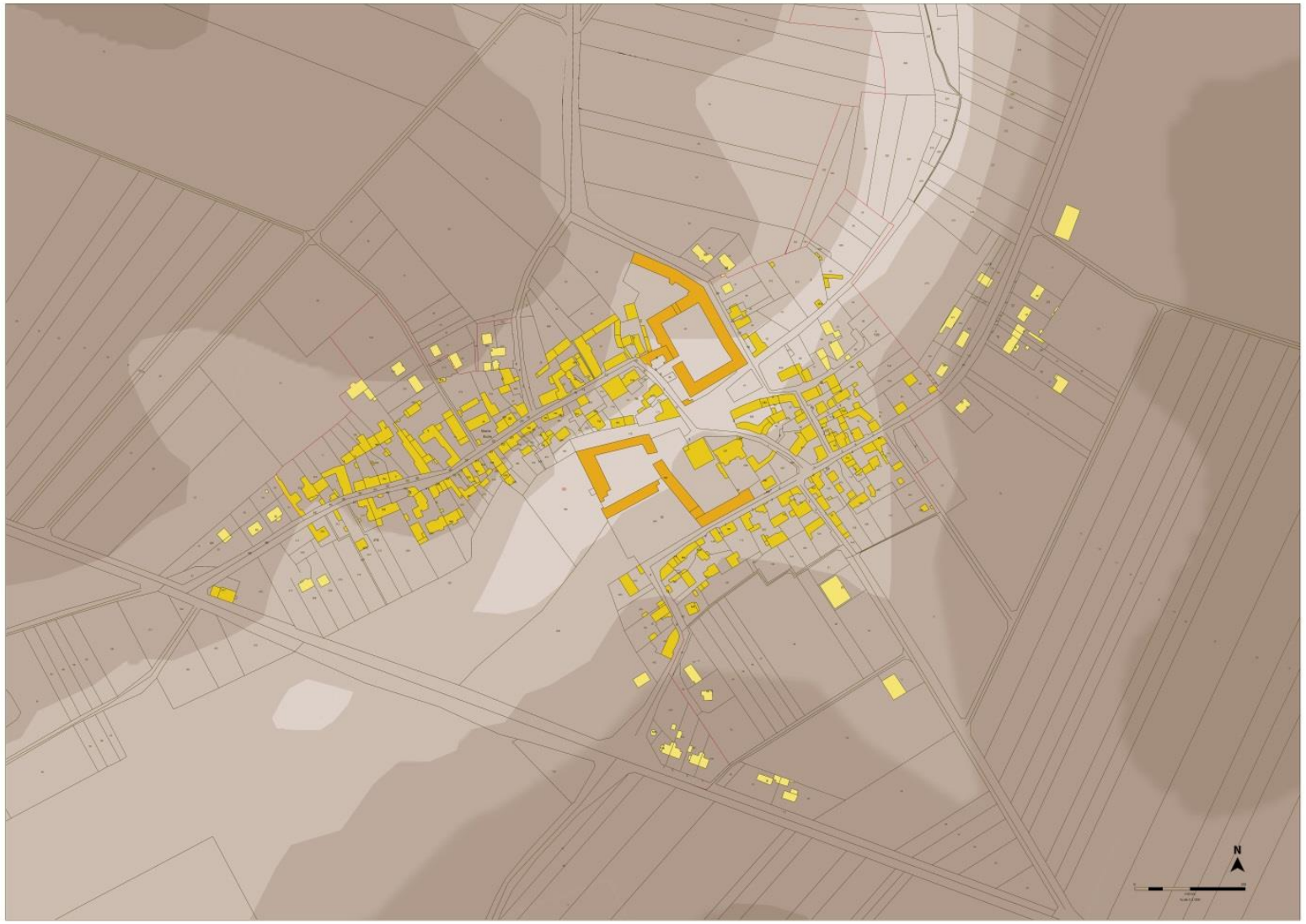
L'évolution urbaine de Voise est intimement liée aux contraintes et aux opportunités topographiques et hydrographiques. Légèrement en retrait par rapport à la RD939, le village de Voise s'est d'abord implanté dans le creux du vallon dans un souci de s'abriter de la plaine et du fait de la proximité de l'eau.

Le village s'est ensuite progressivement étendu sur les coteaux, jusqu'à plus récemment gagner la plaine et rejoindre la RD939. Cette croissance urbaine récente, mal maitrisée, entraine la banalisation des abords du village et fragilise l'image du « village de fond de vallée ».

Quoique de taille modeste, Voise est aujourd'hui confrontée à une problématique très fréquente qui est celle de l'insertion paysagère des extensions urbaines. Celle-ci s'articule autour de deux paramètres :

- topographique, or l'évolution urbaine n'est plus guidée par des logiques topographiques et la forme urbaine actuelle se détache petit à petit de son territoire ;
- architectural, or les constructions récentes, les zones d'habitat pavillonnaire ou les extensions agricoles s'affranchissant des données architecturales locales (matériaux, le retrait de l'alignement, les couleurs) rompent avec le tissu urbain traditionnel.

Quelques exemples de maisons récentes mal intégrées et trop visibles en entrée de bourg : RD939, à proximité du château d'eau ; Rue de Vendôme et rue de Béville

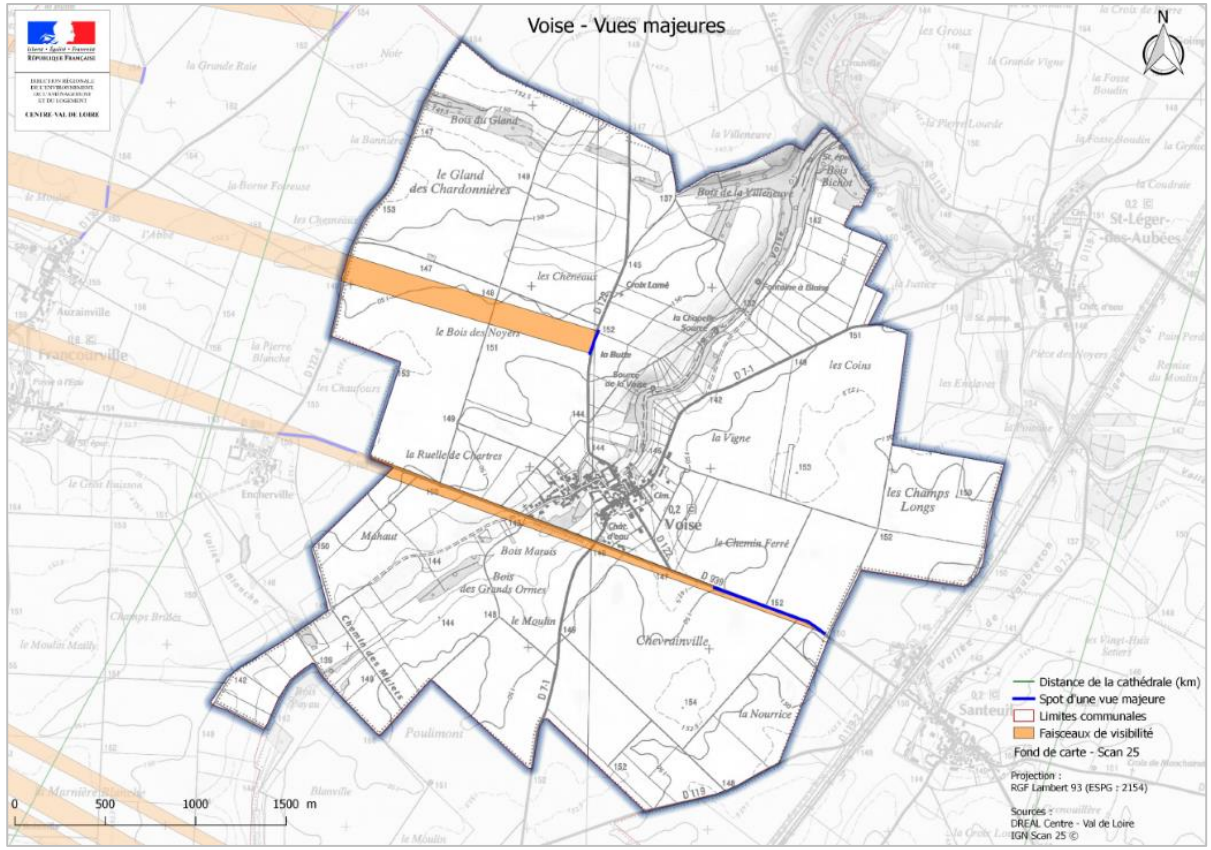


Extension progressive du village sur les coteaux et la plaine, à proximité des axes de circulations principaux

XIII - Valeur Universelle Exceptionnelle au titre de la Cathédrale de Chartres inscrite au Patrimoine mondial de l'Unesco

Voise est concernée par l'enjeu de préservation des vues sur la cathédrale de Chartres au titre de la V.U.E.

Deux vues intéressantes sont identifiables et font l'objet d'une préservation dans le PLU sous le classement d'une zone Ap.



Vue n° ES20VOI01

Informations sur la vue

Localisation
CD 122 N de Voise

Avant plan
Agricole et bois sur horizon

Sousbassement
sans

Ampleur de la cathédrale
en pied

Météo
Soleil avec légère brume sur Chartres

Altitude NGF cathédrale
184 m

Mise en scène

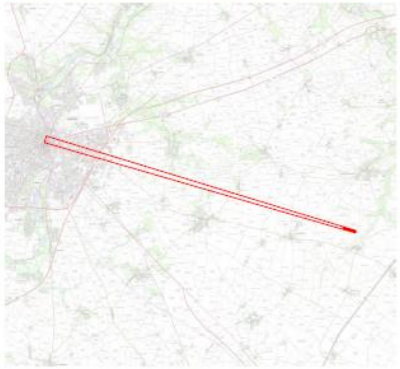
Parasites

Communes concernées par la vue (7)

Chartres, Francourville, Gellainville, Houville-la-Branche, Nogent-le-Phaye, Sours, Voise

Orignes des 10 cônes unitaires de la vue

Emprise des 10 cônes unitaires de la vue



Distance moyenne à la cathédrale : 16819 m
Altitude NGF MNT moyen orignes : 151 m

Azimuth moyen bisectrices : 105 °
Altitude NGF cathédrale : 184 m

Vue n° ES20VOI02

Informations sur la vue

Localisation
CD 939 Est de Voise

Avant plan
Agricole et bois sur horizon

Sousbassement
sans

Ampleur de la cathédrale
en pied

Météo
Soleil avec légère brume sur Chartres

Altitude NGF cathédrale
184 m

Mise en scène
axée sur CD

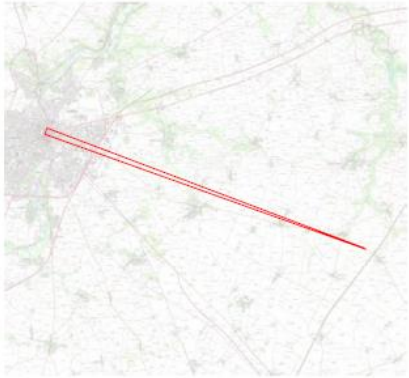
Parasites

Communes concernées par la vue (6)

Chartres, Francourville, Gellainville, Nogent-le-Phaye, Sours, Voise

Orignes des 45 cônes unitaires de la vue

Emprise des 45 cônes unitaires de la vue



Distance moyenne à la cathédrale : 18209 m
Altitude NGF MNT moyen orignes : 151 m

Azimuth moyen bisectrices : 109 °
Altitude NGF cathédrale : 184 m

Synthèse de l'analyse du territoire : Atouts et faiblesse

Fortement influencé par la proximité de la RD939, le village de Voise reste un habitat groupé que la nature du relief et du réseau hydrographique a contraint.

Hormis de nouvelles constructions aux abords du village, le tissu urbain historique est assez homogène, très minéral et dont l'unité de style s'est maintenue. S'il est replié sur lui-même, la structure bâtie des coteaux permet d'établir quelques connections visuelles d'un coteau à l'autre.

Situé en fond de vallon, le village est discret à l'échelle du grand paysage et se dissimule aisément derrière de grandes masses boisées. Seuls le clocher et le château d'eau permettent de le repérer.
La silhouette villageoise dans l'ensemble harmonieuse, est le résultat de plusieurs ingrédients de paysages combinés ensemble :

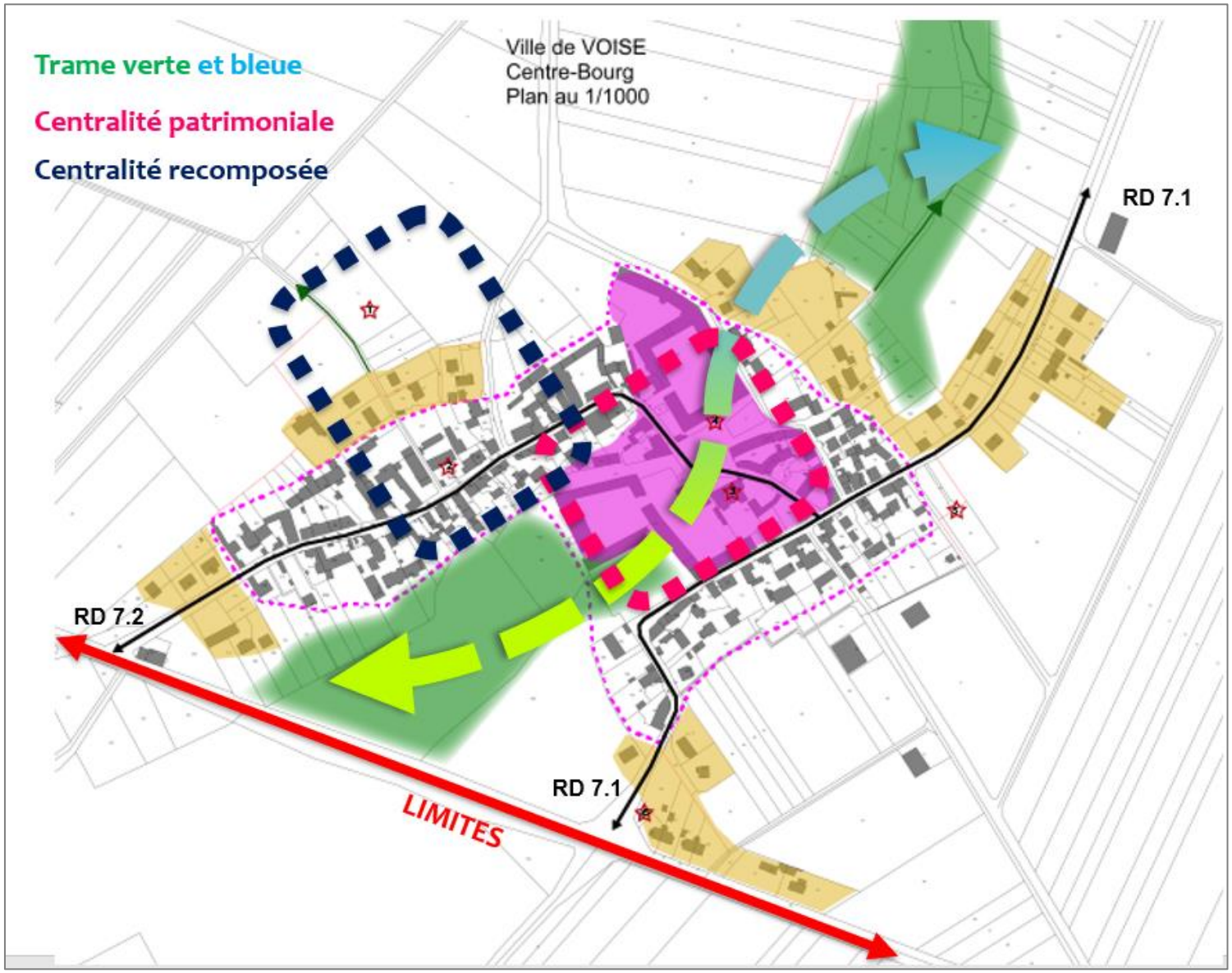
- la végétation : compris dans la ganse boisée de la vallée, le village est également protégé de la vacuité de la plaine par une ceinture végétale faite de jardins, de potagers et de vergers. Cet espace intermédiaire entre plaine et village est aujourd'hui fragilisé du fait des extensions urbaines, de la mise en culture ou de l'abandon de certaines parcelles.

- la présence de « vide urbain » : le village s'articule autour d'un noyau originel qui agence les différents réseaux : les axes de circulation et le réseau hydrographique. Cette spécificité a permis de préserver de grandes surfaces vierges de construction à proximité du centre bourg et donc un certain recul par rapport au village.

La préservation de cet ensemble harmonieux est aujourd'hui critique. La conquête de la plaine par les aménagements récents banalise le paysage et met à mal l'intégration paysagère du village dans le territoire.

Toutefois, si la végétation permet d'uniformiser le profil du village, elle peut à l'inverse niveler l'horizon sans tenir compte de la dimension scénographique de la silhouette villageoise dans le paysage et des vues qu'elle peut occasionner.

Carte de synthèse du paysage



Carte de synthèse de la valorisation communale

SYNTHESE	
	Constats
Contexte – Mobilités	• Un village faisant partie de l'agglomération de Chartres Métropole • Un village ou les mobilités restent individuels (peu de transports collectifs) • Un réseau de déplacement doux à l'échelle du village, qui s'appuie sur les chemins agricoles.
Fonctionnement urbain	• Une rivière qui reste très discrète au même titre que son village et qui a façonné l'urbanisation de ce dernier. • Une articulation urbaine autour des bâtis anciens, des axes de circulation et du réseau hydrographique. • Un tissu urbain historique est assez homogène, très minéral et dont l'unité de style s'est maintenue. • 2 voies de desserte essentielles à la compréhension de l'évolution urbaine de la commune : la rue de Chartres (RD7.2) et la rue de Vendôme/rue de Paris (RD7.1). • Un développement urbain formant une anse qui créer une jonction entre la RD939 et la rivière La Voise : un village de connexion • Une densité représentative d'un centre ancien mais une consommation de l'espace agricole qui s'amorce avec des tailles de parcelles grandissantes et une urbanisation linéaire engagée. • Une constructibilité au ralenti (en moyenne : 1 logement tous les 2 ans)
Dynamique du paysage	• Une double identité de « village de fond de vallée » et de « village Beauceron » • Une singularité liée à la Voise, rivière qui est à l'origine de son implantation. • Fortement influencé par la proximité de la RD939, le village de Voise reste un habitat groupé que le relief et le réseau hydrographique a contraint. • Des connexions visuelles de coteau à coteau. • Un village discret à l'échelle du grand paysage. Seuls le clocher et le château d'eau permettent de le repérer. • Une silhouette harmonieuse du village : le village est protégé de la vacuité de la plaine par une ceinture végétale faite de jardins, de potagers et de vergers. Cet espace intermédiaire entre plaine et village est aujourd'hui fragilisé du fait des extensions urbaines, de la mise en culture ou de l'abandon de certaines parcelles.
POINT DE VIGILANCE	**La préservation de cet ensemble harmonieux est aujourd'hui critique. La conquête de la plaine par les aménagements récents banalise le paysage et met à mal l'intégration paysagère du village dans le territoire et l'identité préservée jusqu'alors de Voise.**

Partie III - Profil de territoire

Source : Tableaux et graphiques issus de l'INSEE -

Les données sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Démographie

I - Une croissance démographique en dents de scie qui tend à se stabiliser

Depuis 1968, l'évolution du nombre d'habitants de la commune a connu des variations importantes sur les différentes périodes intercensitaires, notamment entre 1975 et 1982 (perte d'une quinzaine d'habitants). Pour autant, depuis 1990, le nombre d'habitants ne cesse de croître augmentant ainsi la densité au km² et maintenant stable la variation annuelle moyenne de la population (entre 1.3% et 1.1% depuis 1999). La commune connait un point charnière de son évolution démographique qu'elle doit conforter.

II – Un profil démographique équilibré entre les naissances et les décès, ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants

Le profil démographique de Voise est caractérisé par un équilibre entre les naissances qui ont augmentées depuis 1975-1982 pour un taux de natalité en 2015 de 12.6% et les décès qui diminuent depuis 1968 et représentent un taux de mortalité de 4.9% en 2015. Bien que le taux de natalité diminue sur les deux dernières périodes, il reste nettement supérieur au taux de mortalité portant ainsi une courbe positive de l'évolution démographique.

Les apports extérieurs (nouveaux habitants) confortent ce profil ascendant avec une courbe positive jusqu'en 2010. La période 2010 / 2015 fait état de peu de d'entrées de population sur la commune, due en partie à la rareté du foncier constructible.

III – Un indice de jeunesse révélateur d'un dynamisme amorcé

Entre 2010 et 2015, on observe une augmentation générale des tranches d'âge actives, en particulier pour les 15 à 29 ans et 45 à 59 ans, alors que la tranche d'âge des 30 à 44 ans faiblit. Ce constat confirme que Voise bénéficie en majorité d'une population en âge de travailler, et de constituer une famille avec enfants ou déjà en famille. En contre partie, les tranches d'âge des personnes de + de 75 ans tendent à diminuer.

L'indice de jeunesse est d'environ 2.4, ce qui fait état d'une population jeune et dynamique.

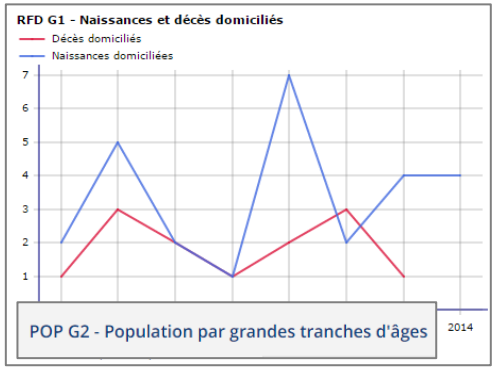
Commune de Voise (28421)

POP T1 - Population

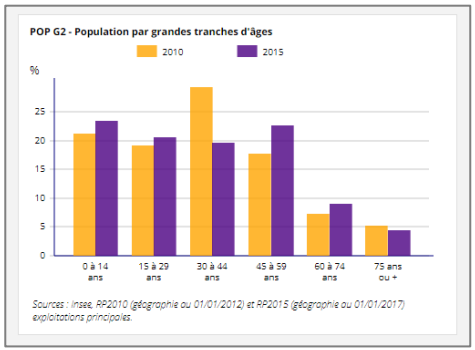
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	200	209	188	231	249	285	289
Densité moyenne (hab/km²)	19,2	20,1	18,1	22,2	24,0	27,4	27,8

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	-1,5	2,6	0,8	1,2	0,3
due au solde naturel en %	*0,4*	*-0,5*	*0,4*	*0,7*	*0,7*	*0,8*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*0,3*	*-1,0*	*2,2*	*0,1*	*0,6*	*-0,5*
Taux de natalité (‰)	19,0	10,0	13,9	14,9	14,8	12,6
Taux de mortalité (‰)	15,5	14,9	9,7	7,4	8,2	4,9



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



POP T3 - Population par sexe et âge en 2015

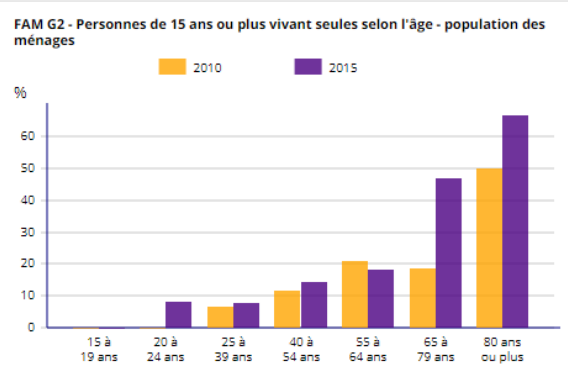
	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	**142**	**100,0**	**147**	**100,0**
0 à 14 ans	29	20,6	38	26,2
15 à 29 ans	33	23,4	26	17,9
30 à 44 ans	29	20,6	27	18,6
45 à 59 ans	31	22,0	34	23,4
60 à 74 ans	15	10,6	11	7,6
75 à 89 ans	4	2,8	8	5,5
90 ans ou plus	0	0,0	1	0,7
0 à 19 ans	38	27,0	44	30,3
20 à 64 ans	93	65,2	87	59,3
65 ans ou plus	11	7,8	15	10,3

IV – Une évolution de la talle des ménages en adéquation avec l'évolution démographique

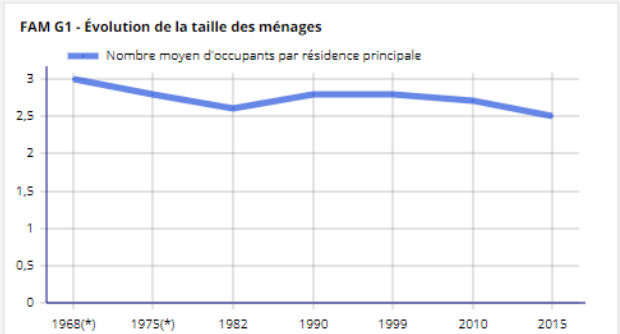
On peut remarquer que la taille des ménages oscille depuis 1975 entre 2.8 et 2.6 avec une baisse à partir de 2010 de 2 points pour atteindre en 2015, 2.5.
Cette diminution reste mineure pour une commune qui a connu une stabilité en matière de nombre de personnes par famille. Ceci met en évidence l'importance de la famille sur le territoire. C'est également la représentation de la diminution des tranches d'âge des plus de 75 ans impactant en général la taille de ménages (davantage de personnes seules chez les seniors et grands seniors).
Voise ne semble que peu impactée par le desserrement des ménages (personne vivant seule, famille mono parentales, ...)

L'état matrimonial fait apparaître un statut « Marié » et « Non marié » quasi identique.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages

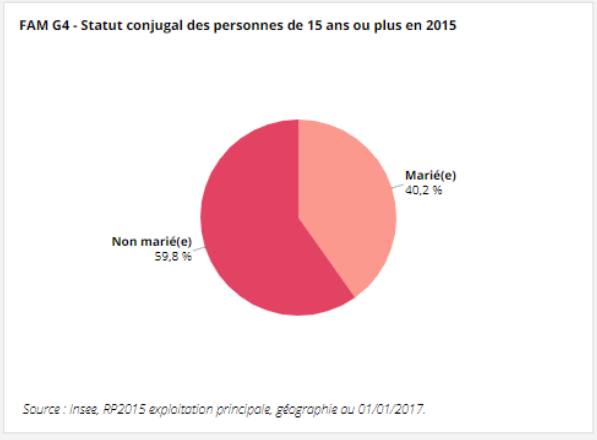


FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

FAM G4 - Statut conjugal des personnes de 15 ans ou plus en 2015



Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

Logement

I – Un parc de logement composé principalement de maisons individuelles

Le nombre de logements a augmenté de manière naturelle selon la croissance démographique, passant de 128 logements en 2010 à 137 en 2015.

En valeur absolu, les résidences principales et secondaires ont augmenté au regard des logements vacants (- 3 points en 5 ans). La liste des logements vacants réalisée par la commune est jointe en annexe ; elle met en évidence les 12 logements énoncés. Le nombre d'appartements est passé de 4 à 5 permettant ainsi d'identifier des opérations de réhabilitation de logements (compléter avec les opérations de la commune). Les logements individuels sont largement majoritaires laissant penser que des logements locatifs peuvent répondre à un besoin notamment au regard de la population jeune.

De plus, les logements de 5 pièces ou plus sont majoritaires, représentant plus de la moitié des logements en 2015. Leur part a continué d'augmenter (correspondant à la taille des ménages en hausse).

Les 3 pièces sont également en augmentation, ce qui correspond au nombre d'appartements en hausse.

II – Un parc de logement ancien

C'est avant 1919 que l'essentiel du parc de logements (38%) de Voise se constitue avec uniquement des maisons individuelles.

À la suite des guerres, la commune connait une reprise du logement entre 1971 et 1990 (21%) avec accessoirement quelques appartements.

Les maisons individuelles restent le principal mode d'habitation.

III - Un équilibre entre les emménagements récents et les habitants issus de Voise

On observe que 48% des ménages ont emménagé il y a moins de 10 ans. Cela correspond à la confirmation de la hausse démographique. La part des ménages habitant la commune depuis plus de 10 ans représente 52 %.

La population est alors mixée entre les nouveaux arrivants et les habitants dont les familles sont issues de Voise.

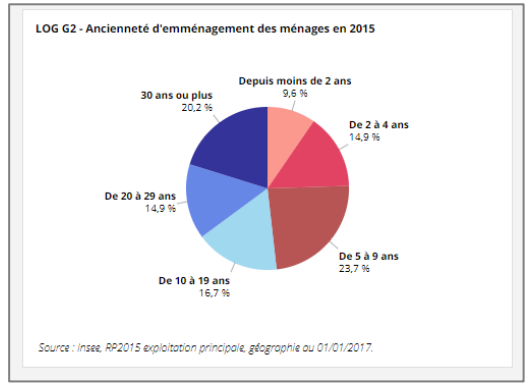
LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

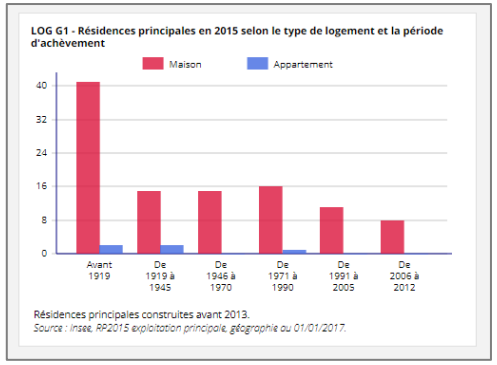
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Ensemble	**98**	**108**	**107**	**115**	**114**	**128**	**137**
Résidences principales	67	74	72	84	90	105	115
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	26	28	25	16	7	11
Logements vacants	11	8	7	6	8	15	12

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2015	%	2010	%
Ensemble	**137**	**100,0**	**128**	**100,0**
Résidences principales	115	83,9	105	82,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	7,7	7	5,8
Logements vacants	12	8,4	15	11,7
Maisons	*132*	*96,3*	*123*	*96,2*
Appartements	*5*	*3,7*	*4*	*3,1*

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015





LOG G1 - Résidences principales en 2015 selon le type de logement et la période d'achèvement

Population active et déplacement domicile/travail

I - Une population majoritairement active

On observe que 74.6% (66.8% pour Chartres Métropole) des actifs ont un emploi en 2015 soit une baisse d'environ 1.5 points depuis 2010. De manière corollaire, le taux de chômage a augmenté passant de 6% en 2010 à 11% en 2015 (9% pour Chartres Métropole en 2013).
Le taux d'inactifs diminue (16% en 2015) ; il est représenté dans sa plus grande part, par les élèves, étudiants et stagiaires, les retraités ne représentent que 4.7%.
Les hommes représentent la part la plus importante d'actifs par rapport aux femmes, ce qui correspond au profil démographique.

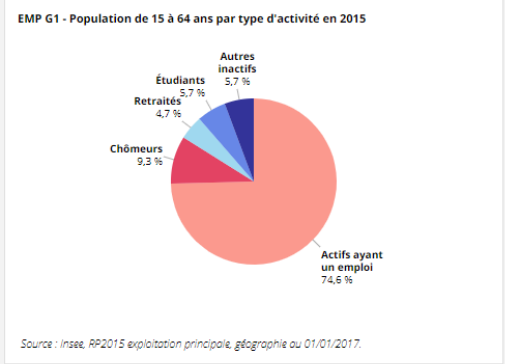
II - Des actifs issus de postes stables

La part d'actifs est en majorité des salariés. Le statut le plus représenté est la fonction publique et les CDI.

III - Un taux de chômage en baisse

Le taux de chômage a augmenté passant de 6.2% à 11.1% entre 2010 et 2015. Peu de femmes sont au chômage sur les tranches d'âge des 25 à 54 ans (1.6% pour les femmes contre 7.6% pour les hommes).

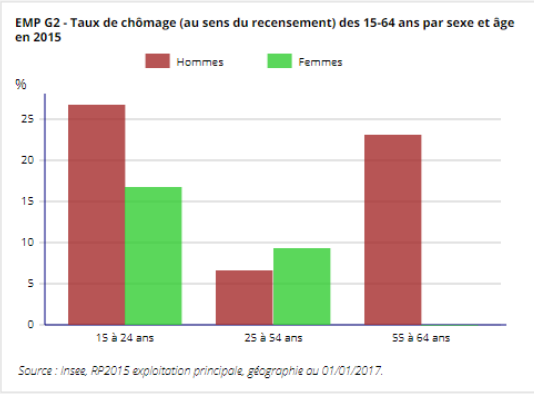
EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2015



EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2015	2010
Ensemble	**195**	**199**
Actifs en %	**83,9**	**81,0**
Actifs ayant un emploi en %	74,6	76,0
Chômeurs en %	9,3	5,0
Inactifs en %	**16,1**	**19,0**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,7	7,5
Retraités ou préretraités en %	4,7	5,0
Autres inactifs en %	5,7	6,5

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2015



EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2015	2010
Nombre de chômeurs	**18**	**10**
Taux de chômage en %	11,1	6,2
Taux de chômage des hommes en %	12,4	8,0
Taux de chômage des femmes en %	9,6	4,1
Part des femmes parmi les chômeurs en %	38,9	30,0

IV – De nombreux déplacements pour atteindre le lieu de travail

17% des actifs de 15 ans ou plus occupent un emploi et résident à Voise. Ce chiffre est en augmentation depuis 2010 (15%).
La part des actifs qui habitent Voise et travaillent en Eure-et-Loir est de 88% en 2015. Elle est en diminution depuis 2010.
La part des déplacements reste importante, elle est due à la proximité de Chartres, pôle d'emploi majeur.

Pour leurs déplacements domicile-travail, les actifs utilisent majoritairement la voiture (87%), viennent ensuite les transports en commun (8%), puis les autres moyens de transport.
Ces chiffres s'expliquent par le caractère rural de la commune et les emplois situés dans l'agglomération de Chartres favorisant ainsi l'utilisation de la voiture. D'autre part, les réseaux de TC sont peu performants par rapport aux horaires de prise de poste.

Commerces, entreprises, tourisme

I - Aucun accueil touristique sur la commune de Voise

En matière d'accueil touristique, Voise ne propose ni gîtes, chambres d'hôtes, camping ou hôtel. Le plus proche se situe à Béville-le-Comte dans un rayon de 5km. Dans un rayon de 10km, une dizaine d'accueil touristiques est recensé.

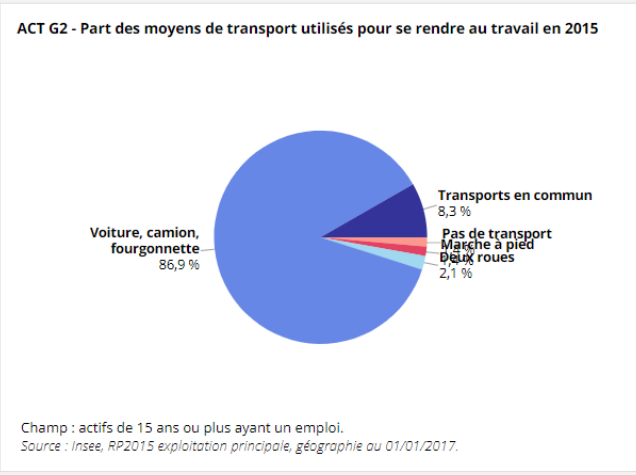
II - Une augmentation des entreprises individuelles

En 2015, ce sont 13 entreprises qui sont recensées sur Voise, avec 4 créations en 2014 et 1 création en 2016 dans les domaines du commerce, transports, services divers, administration, enseignement, santé, action sociale.
Les entreprises sont individuelles ; probablement des artisans (plombier, maçon, électricien, ...).

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2015	%	2010	%
Ensemble	**147**	**100**	**151**	**100**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	17	11,7	15	9,9
dans une commune autre que la commune de résidence	129	88,3	136	90,1

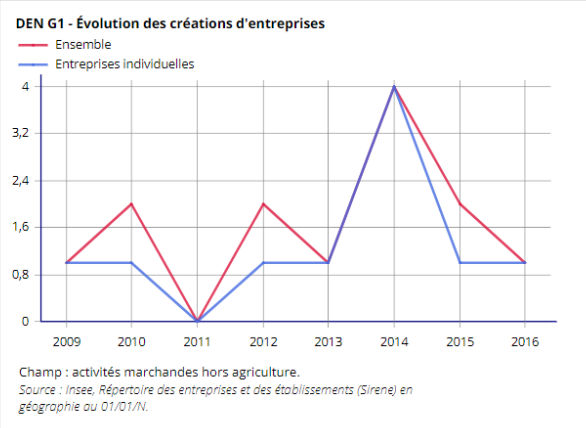
ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2015



DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Nombre	%
Ensemble	**13**	**100,0**
Industrie	0	0,0
Construction	5	38,5
Commerce, transport, hébergement et restauration	3	23,1
Services aux entreprises	2	15,4
Services aux particuliers	3	23,1

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



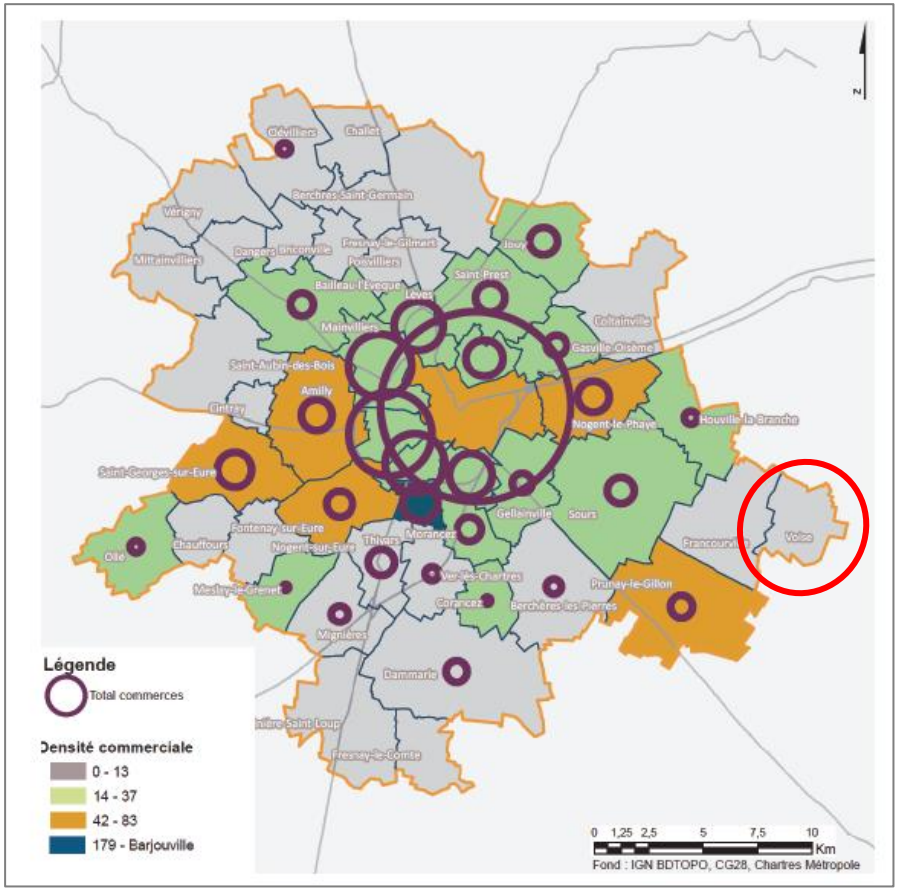
Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/N.

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Nombre	%
Ensemble	**14**	**100,0**
Industrie	0	0,0
Construction	5	35,7
Commerce, transport, hébergement et restauration	4	28,6
Services aux entreprises	2	14,3
Services aux particuliers	3	21,4

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Nombre	%
Ensemble	**13**	**100,0**
Industrie	0	0,0
Construction	5	38,5
Commerce, transport, hébergement et restauration	3	23,1
Services aux entreprises	2	15,4
Services aux particuliers	3	23,1



Positionnement de Voise au sein du SCOT de l'Agglomération Chartraine
A l'échelle du SCOT, Voise fait partie des communes de 0 à 13 commerces. De ce fait, elle s'inscrit dans le profil des communes rurales de l'Agglomération.

**en relation à la densité de l'agglomération de 4 commerces pour 1000 hab.*
Source SCOT et Dac de Chartres Métropole

Activité agricole

Des entretiens agricoles ont été menés avec préalablement, l'envoi d'un questionnaire à tous les exploitants. Les exploitants se sont présentés en mairie pour un entretien individuel.

La liste des exploitants agricoles sollicités, fournie par la commune est la suivante :

1. BUFFETRILLE Olivier
2. CINTRAT Patrick
3. DUBIEF Jean Michel
4. LECOMTE Dominique
5. LESIEUR Jean-Gils
6. MORNAS Eric
7. PICHARD Mylène
8. SAVOURE Laurent
9. THIROUIN Eric
10. THIROUIN Séverine

Sur les 10 exploitants recensés, 4 se sont déplacés pour la permanence agricole ou ont remis le questionnaire agricole complété :

- EA1 : M. THIROUIN Eric
- EA2 : M. MORNAS Eric
- EA3 : M. LECOMTE Dominique
- EA4 : M. DUBIEF Jean Michel

I - Synthèse des entretiens

EARL de M. THIROUIN – (EA1)

Localisation : 4 grande rue – 28700 Béville-le-Comte

Production : grandes cultures, jachères

Pas de bâtiment d'exploitation sur Voise

Exploitation – production : La surface agricole utile est de 160 ha ; aucune précision n'est donnée quant au nombre d'hectare sur Voise. Le parcellaire est plutôt morcelé. La production est conventionnelle.

Problème rencontré : La traversée de Voise au niveau de l'église, avec les engins agricoles.

Entreprise - projet : Aucun projet de création de bâtiment sur Voise n'est envisagé. L'entreprise est familiale ; aucun changement de statuts n'est envisagé sur le court terme.

M. Eric MORNAS – (EA2)

Localisation : 1 place de l'Eglise – 28630 Sours

Production : grandes cultures, jachères

M. Mornas possède un hangar vide sur la commune ; il souhaite mettre le terrain en vente.

Il souhaite que ses terres cultivées soient préservées.

Exploitation – production : La surface agricole utile est de 83 ha dont 29 ha sur Voise. Le parcellaire est plutôt morcelé. La production est conventionnelle.

Problème rencontré : Aucun problème rencontré.

Entreprise - projet : Aucun projet de création de bâtiment sur Voise n'est envisagé. Aucun changement de statut n'est envisagé sur le court terme.

M. Dominique LECOMTE – (EA3)

Localisation : 10 rue de la Résistance – 28700 Saint Léger des Aubées

Production : non renseigné

M. Leconte possède des hangars sur la commune pour du stockage.

Exploitation – production : Non renseigné.

Problème rencontré : La traversée de Voise au niveau de l'église, avec les engins agricoles

Entreprise - projet : Non renseigné

M. Jean-Michel DUBIEF – (EA4)

Localisation : 6, rue du Vivier Ossonville – 28150 Ouarville

Production : grandes cultures, jachères

Pas de bâtiment d'exploitation sur Voise

Exploitation – production : La surface agricole utile est de 207 ha dont 27 ha sur Voise. Le parcellaire est plutôt morcelé. La production est raisonnée.

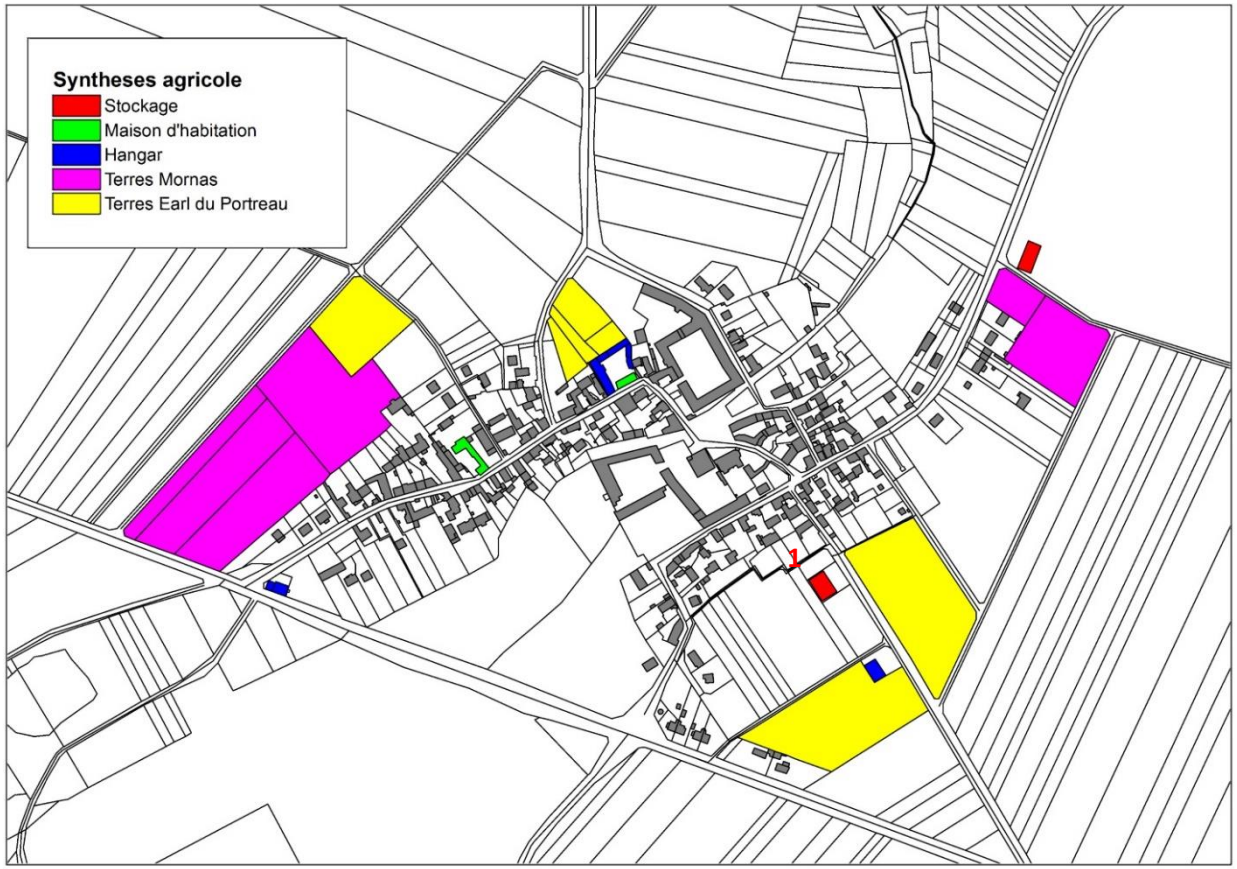
Problème rencontré : La traversée de Voise au niveau de l'église, avec les engins agricoles.

Entreprise - projet : Aucun projet de création de bâtiment sur Voise n'est envisagé. L'entreprise est familiale ; aucun changement de statuts n'est envisagé sur le court terme.

Synthèse :

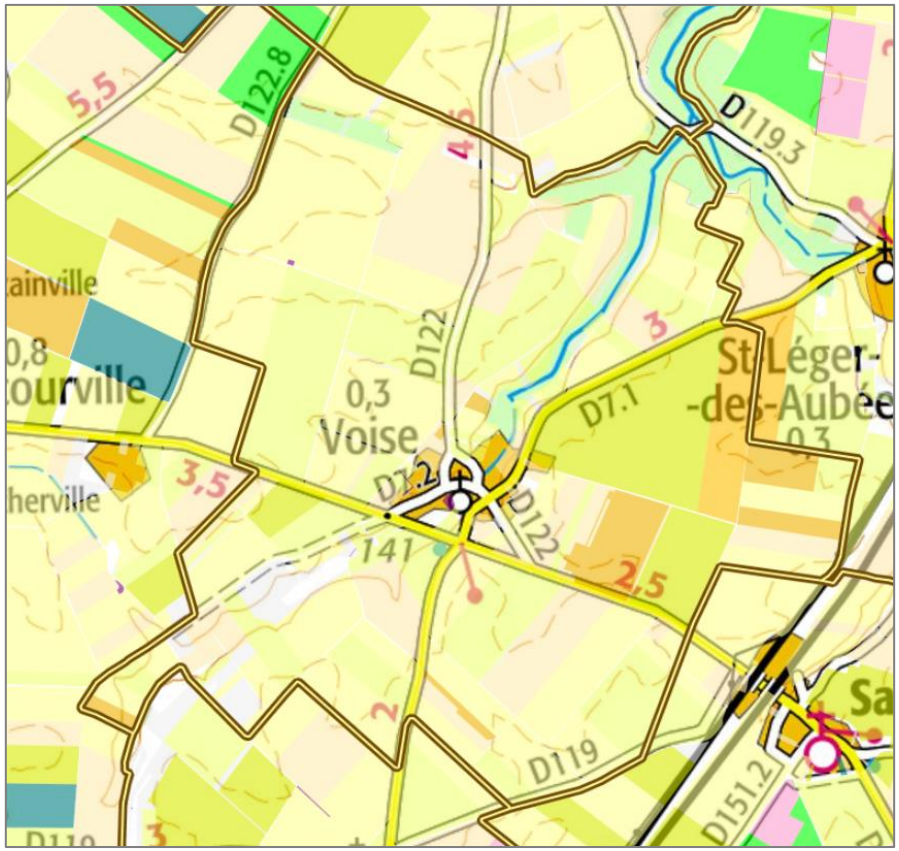
- **1 siège d'exploitation sur Voise, celui de M. Cintrat.**
- **M. Lecomte possède des bâtiments agricoles sur la commune de Voise mais son siège est à St Léger des Aubées.**
- **3 hangars agricoles en limite de l'enveloppe urbaine + 1 ancien hangar qui n'existe plus à la date d'approbation du PLU (1).**
- **Des hangars en cœur de bourg**

Localisation des bâtiments agricoles et des parcelles d'exploitations au abords du bourg suite aux entretiens



Localisation des parcelles agricoles exploitées aux abords du bourg et des bâtiments d'exploitations – *données : source communale – cartographie parenthesesURBaineS 2017*

II - Registre parcellaire 2016 *-source Géoportail*



- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Gel (Surfaces gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Divers
- Non disponible

Services, équipements, associations

I – Un niveau d'équipement à l'échelle du village

Voise présente un bon niveau d'équipement en relation avec les besoins de ses habitants.

En terme d'équipements et de services, Voise propose :

- Un plateau multisports
- Une salle polyvalente
- Un terrain de football
- Deux pistes de boules
- Une mairie / Poste

En termes d'associations, la commune propose :

- Le sporting Club de Voise
- L'association de chasse

II - Equipements scolaires

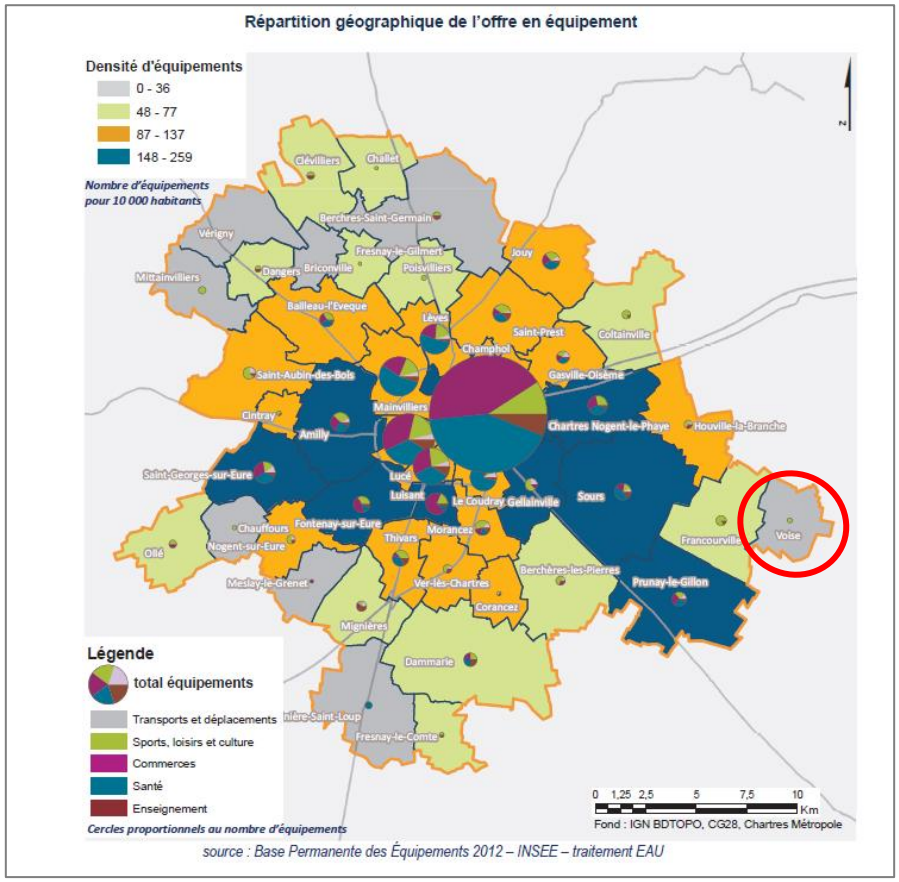
Voise bénéficie du regroupement scolaire.

Les écoles se situent :

Maternelle	Primaire	Collège	Lycée
• Francourville • Saint Joseph à Auneau • Notre Dame à Sours	• Francourville • Houville la Branche • Saint Joseph à Auneau • Notre Dame à Sours	• Victor Hugo à Chartres • Saint Joseph à Auneau	• Victor Hugo à Chartres • Fulbert à Chartres

Les effectifs scolaires de la maternelle et du primaire sont en augmentation alors que le collège et le lycée diminuent. Cela correspond en partie aux périodes d'apport de population (depuis une quinzaine d'année).

Effectifs scolaires	2015-2016	2014-2015	2013-2014
Ecole maternelle	12	11	10
École primaire	25	24	22
Collège	15	18	16
Lycée	10	13	14



**en relation à la densité de l'agglomération de 4 commerces pour 1000 hab.*
Source SCOT et Dac de Chartres Métropole

SYNTHESES	
	Constats
Démographie	• Une croissance démographique qui tend à être confortée • Un profil démographique positif facilitée par un juste équilibre entre les naissances, les décès et les apports migratoires. • Une population active, jeune et dynamique • Une taille de ménage en baisse
Logement	• Des logements plutôt anciens • Une représentation des maisons individuelles et de grands logements correspondant à la taille des ménages • Peu de logements locatifs
Activité	• Un taux d'actifs occupés en hausse ; un taux de chômage qui augmente. • Des actifs bénéficiant de postes stables (FP, CDI)
Déplacements domicile travail	• De nombreux déplacements pour se rendre sur son lieu de travail
Entreprises – Tourisme	• Le tourisme n'est pas représenté. • Des entreprises individuelles qui se créent pouvant modifier les usages du logement
Équipements services associations	• Une offre en équipements à l'échelle de la commune

Partie IV- Bilan sur la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier

I - Bilan de la consommation des espaces depuis les 10 dernières années

Il convient de préciser que Voise ne faisait 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, soit de 2006 à 2016 est le suivant :

- 6516 m² pour le développement résidentiel. Aucune autre destination n'a bénéficié de constructions depuis 10 ans.
- Ceci représente 6 constructions supplémentaires sur 10 ans, soit une moyenne de 0.7 logement/an.
- La surface moyenne des parcelles pour cette période est estimée à 930 m².

La répartition par année est la suivante :

- 2006 : 3 constructions pour un total de 2693 m²
- 2007 : 3 constructions pour un total de 3822 m² (dont une construction effective en 2010)

L'étude sur l'évolution de la taille des parcelles montre que celle-ci est comprise entre environ 350 et 900 m². La taille moyenne des lots construits depuis 2006 à 2016 est de 930 m² ; certaines constructions depuis 2006 occupent des parcelles de plus de 1200 m².

Par conséquent, il conviendra de proposer une mixité pour les futures surfaces constructibles et de limiter la taille des parcelles. Celles-ci pourront seront inférieures à 1000 m² afin :

- de limiter la consommation de l'espace naturel et agricole
- de respecter l'évolution du foncier de la commune.

Bilan de la consommation de l'espace de 2006 à 2016 - Source : commune de Voise

Cartographie : parenthesesURBaineS 2016

II - Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Dans le cadre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Voise avec le SCoT en cours de révision, la valorisation des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine doit prendre en compte la maîtrise énergétique et la maîtrise de l'émission des gaz à effet de serre.

Dans cette perspective, la mise en place d'une urbanisation dans l'épaisseur du tissu existant contribue à :

- optimiser le réseau viaire dans les zones urbaines en favorisant l'utilisation des voies existantes,
- optimiser le réseau de voies douces pour limiter l'utilisation de l'automobile,
- organiser une urbanisation de manière à créer un maillage à l'échelle des quartiers de vie en évitant la création de voies en impasse,
- prendre en compte les objectifs de desserte en transports en commun,
- envisager une organisation urbaine moins consommatrice d'espace en favorisant les implantations mitoyennes des habitations afin de réduire également les besoins énergétiques de l'habitat (amélioration de l'isolation par la mitoyenneté).

L'analyse des capacités de densification à Voise a été réalisée selon plusieurs critères qui ont permis de conserver ou non des parcelles comme potentiel de densification. Ils permettent de concilier :

- Intensification urbaine
- Protection de l'environnement
- Respect du cadre de vie communal
- Prise en compte de nuisances et de la sécurité des personnes

Ces critères appliqués pour l'identification des espaces non bâtis ou en cours de mutation au sein de l'enveloppe urbaine précisent que pour être comptabilisées comme capacité de densification et de mutation les parcelles analysées doivent présenter **:**

- Un accès direct ou facilité depuis une voirie existante et des arrières de parcelles (foncier potentiel).
- Des tailles de parcelles pouvant faire l'objet d'une division pour favoriser la densification et réduire ainsi la taille des parcelles.
- Une urbanisation dans l'enveloppe urbain ou tâche urbaine.
- Des objectifs de préservation des zones naturelles et agricoles dans le respect de Natura 2000.

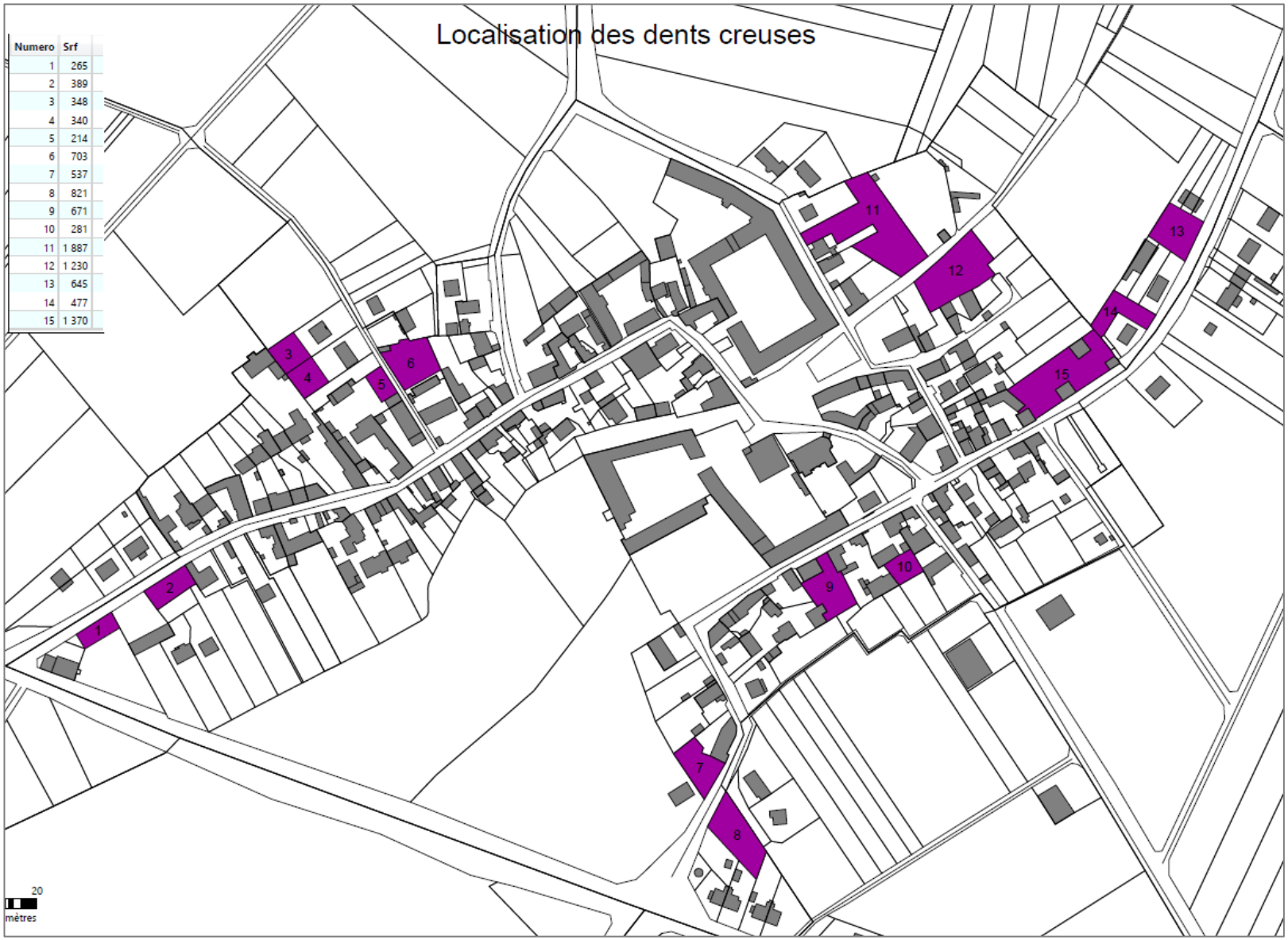
Ils ne doivent pas :

- porter atteinte à l'environnement existant qu'il soit paysager, naturel ou bâti,
- créer une insécurité pour les riverains,
- porter atteinte à l'espace agricole et forestier,

Ils doivent : s'inscrire dans l'enveloppe urbaine et contribuer à la densification.

PRECISION : Un 1er relevé a été fait en 2016 ; il fait l'objet de la 1ère cartographie ou une quinzaine de terrains ont été recensés. Depuis, certains terrains ont été préservés pour des questions d'environnement ou encore de mise aux normes de l'assainissement. Par conséquent, une 2nde cartographie faite en 2018 a permis de mettre à jour les données et de préciser le potentiel urbanisable dans l'enveloppe urbaine.

C'est cette dernière cartographie qui doit être retenue pour l'évolution de Voise. L'ensemble des surfaces recensées, représente un potentiel de 8261 m².



1ER RELEVE / *Localisation des espaces libres de constructions dans l'enveloppe urbaine à la date de 12/2016 – source communale et analyses de terrain*

Détail des espaces libres de construction

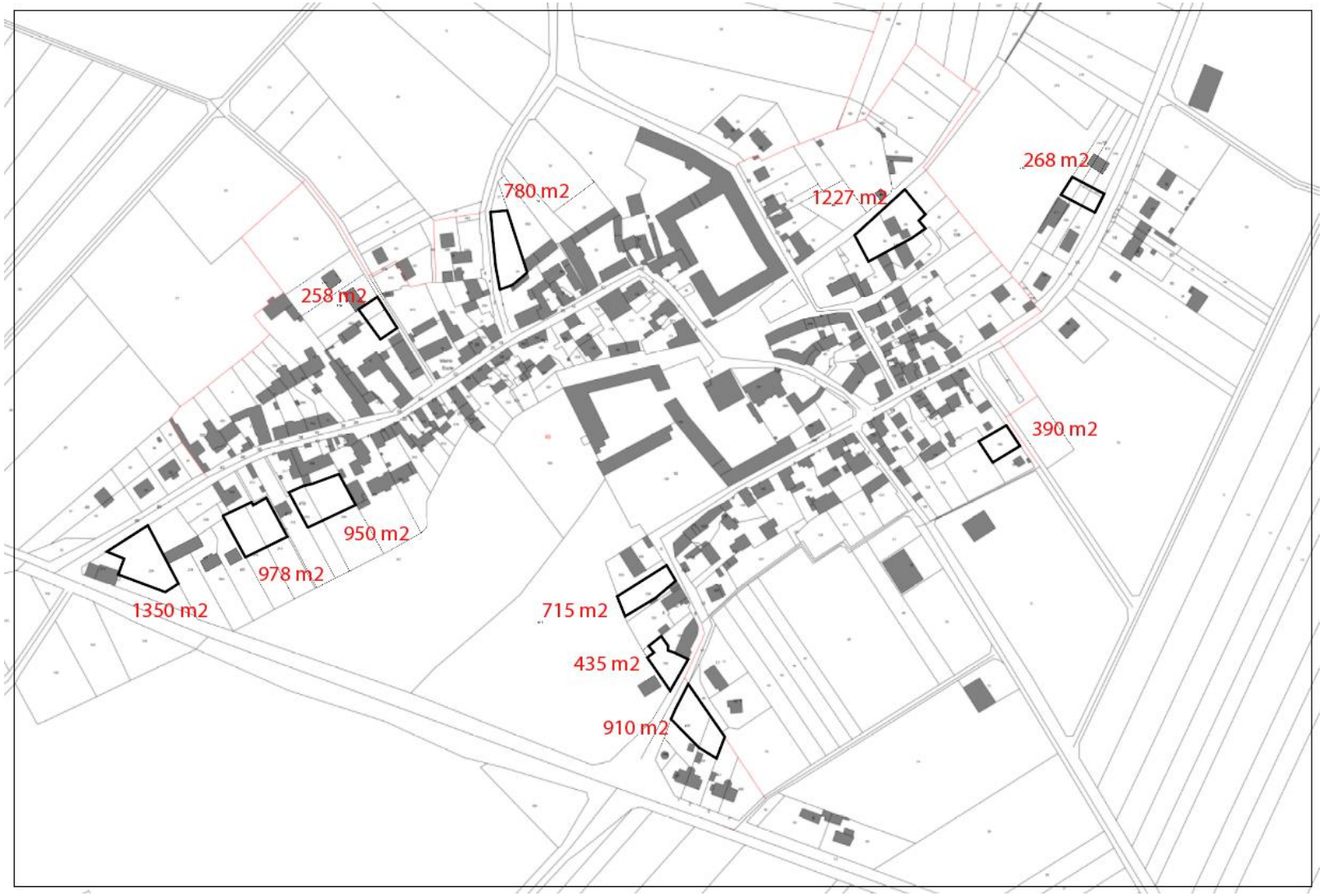
	Parcelle	Photo	Localisation /enjeux	Possibilité d'urbanisation
1.	**220**		**Accès :** Parcelle située le long de la rue de Chartres, dans la continuité des constructions existantes. Permet de structurer l'entrée du village. Accès facile. **Paysage :** Offre un certain recul sur la silhouette villageoise depuis la RD939 ; le point de vue est à conforter. Etre vigilant sur l'aspect groupé du village pour ne pas perdre en lisibilité. **Environnement** : intérêt écologique moyen. Terrain en périphérie du bourg en continuité avec les zones semi-naturelles.	☐ **Facile** ☐ Difficile ☐ Terrain à préserver
2.	**217**		**Accès :** Parcelle située le long de la rue de Chartres, dans la continuité des constructions existantes. Permet de structurer l'entrée du village. Accès facile. **Paysage :** Parcelle qui offre le double avantage d'être dans la continuité du tissu urbain dense, et d'être comprise dans la structure végétale du village. **Environnement :** Intérêt écologique moyen. Terrain humide enclavé dans le tissu urbain. Mare	☐ Facile ☐ **Difficile** ☐ **Terrain à préserver**
3. **4.**	**706** **707**		**Accès :** parcelle présentant une difficulté d'accès. Un accès peut s'envisager par la parcelle 692. **Paysage :** En limite de plateau et en interface avec le grand paysage, parcelles vulnérables puisque très exposées. Sa constructibilité est néanmoins justifiée à condition de mettre en place des dispositifs d'intégration paysagère (haies champêtres, vergers…) **Environnement :** Intérêt écologique faible. Terrain en continuité du tissu urbain.	☐ Facile ☐ **Difficile** ☐ Terrain à préserver

	Parcelle	Photo	Localisation /enjeux	Possibilité d'urbanisation
5.	**12**		**Accès :** Parcelle située le long de la ruelle de Chartres. Mur de clôture maçonné. **Paysage :** Comprise dans le tissu villageois, la construction de cette parcelle n'impacte pas le paysage. Les murs pourront être préservés et quelques arbres pourront être conservés ou replantés pour une meilleure intégration. **Environnement :** Intérêt écologique faible. Terrain enclavé dans le tissu urbain.	☐ **Facile** ☐ Difficile ☐ Terrain à préserver
6.	**675**		**Accès :** Parcelle située le long de la ruelle de Chartres. Mur de clôture maçonné. **Paysage :** Comprise dans le tissu villageois, la construction de cette parcelle n'impacte pas le paysage. Les murs pourront être préservés et quelques arbres pourront être conservés ou replantés pour une meilleure intégration. **Environnement :** Intérêt écologique faible. Terrain enclavé dans le tissu urbain. FONCIER COMMUNAL NON CONSTRUCTIBLE	☐ **Facile** ☐ Difficile ☐ **Terrain à préserver**
7.	**165**		**Accès :** Parcelle située le long de la rue de Vendôme, elle offre l'avantage d'être dans la continuité de maisons mitoyennes. **Paysage :** Parcelle vulnérable et potentiellement très exposée. Pour assurer son intégration paysagère, des haies champêtres ou des vergers pourront accompagner l'opération. **Environnement :** Intérêt écologique faible. Terrain enclavé dans le tissu urbain.	☐ **Facile** ☐ Difficile ☐ Terrain à préserver

8.	**649 - 138**		**Accès :** Parcelle accessible depuis l'impasse de la rue de Vendôme. **Paysage :** Parcelle vulnérable et potentiellement très exposée. S'insérant au milieu d'autres constructions, sa constructibilité est justifiée à condition de mettre en place des dispositifs d'intégration paysagère (haies champêtres, vergers...) **Environnement :** Intérêt écologique faible. Terrain enclavé dans le tissu urbain.	☐ **Facile** ☐ Difficile ☐ Terrain à préserver
	Parcelle	**Photo**	**Localisation /enjeux**	**Possibilité d'urbanisation**
9.	**714**		**Accès :** Parcelle accessible depuis la rue de Vendôme. **Paysage :** La construction de cette parcelle n'impacte pas le paysage. Les murs pourront être préservés et quelques arbres pourront être conservés ou replantés pour une meilleure intégration. **Environnement :** Intérêt écologique faible. Terrain enclavé dans le tissu urbain. MAIS secteur a fort dénivelé en fond de parcelle	☐ Facile ☐ **Difficile en partie** ☐ Terrain à préserver
10.	**152**		**Accès :** Parcelle accessible depuis la rue de Vendôme et la rue de Santeuil. **Paysage :** La construction de cette parcelle n'impacte pas le paysage. A l'interface avec le paysage agricole, la structure végétale devra être confortée. Les murs pourront être préservés et quelques arbres pourront être conservés ou replantés pour une meilleure intégration. **Environnement :** Intérêt écologique faible. Terrain enclavé dans le tissu urbain.	☐ **Facile** ☐ Difficile ☐ Terrain à préserver

11.	**46 – 43 - 673**		**Accès :** Parcelle située le long de la rue de Béville pouvant se connecter avec les parcelles 43 et 673, avec un 2nd accès rue de la Vallée. **Paysage :** La construction de cette parcelle n'impacte pas le paysage. **Environnement :** Intérêt écologique faible, malgré la proximité avec la Vallée de la Voise. Présence de jardins dans la continuité du tissu urbain.	☐ **Facile** ☐ Difficile ☐ Terrain à préserver
12.	**59 - 55**		**Accès :** Parcelle accessible depuis la rue de la Vallée. Opération de réhabilitation et/ou de nouvelle constructions possibles. **Paysage :** Construction est possible. Parcelle située à l'interface avec le paysage de la vallée, la structure végétale qui se mêle à celle de la ripisylve. Les murs devront être préservés et un grand nombre d'arbres conservé ou replanté pour préserver la silhouette villageoise qui est harmonieuse depuis la RD7.1. **Environnement :** Intérêt écologique moyen, malgré la proximité de la Vallée de la Voise. Terrain en friche dans la continuité du tissu urbain.	☐ Facile ☐ **Difficile** ☐ Terrain à préserver
	Parcelle	**Photo**	**Intérêt écologique et paysager / Localisation**	**Possibilité d'urbanisation**
13.	**771 – 760 – 762 – 773 – 775 – 772 – 774 - 776**		**Accès :** parcelles accessibles depuis la parcelle la rue de Paris en division de terrain et regroupement de propriétaire. **Paysage :** Parcelle vulnérable potentiellement exposée. S'insérant au milieu d'autres constructions, sa constructibilité est justifiée à condition de mettre en place des dispositifs d'intégration paysagère (haies champêtres, vergers...) **Environnement :** Intérêt écologique faible. Terrain dans la continuité du tissu urbain.	☐ **Facile** ☐ Difficile ☐ Terrain à préserver

14.	**769**		**Accès :** parcelle accessible depuis la parcelle 768 via la rue de Paris. **Paysage :** Situé en fond de parcelle et en contrebas de la rue de Paris, ce terrain peut recevoir une nouvelle construction puisqu'elle n'impacterait pas l'harmonie de la silhouette villageoise. **Environnement :** Intérêt écologique faible malgré la proximité immédiate avec les parcelles cultivées. Terrain dans la continuité du tissu urbain.	☐ **Facile** ☐ Difficile ☐ Terrain à préserver
15.	**75-84-85**		**Accès :** Parcelle accessible depuis la rue de Paris. Opération de réhabilitation et/ou de nouvelle constructions possibles. **Paysage :** Située en bord de route, cette grande parcelle peut être l'occasion de requalifier l'entrée dans la partie dense et minérale du village. Les murs pourront être préservés ou intégrés aux nouvelles constructions qui devront imiter la typologie urbaine (densité, volume, orientation, position dans la parcelle). A l'instar des percées visuelles existantes rue de Chartres, le bâti pourra ménager des vues en direction de la vallée et du clocher. **Environnement :** Intérêt écologique faible. Terrain enclavé dans le tissu urbain. FONCIER COMMUNAL EN PARTIE	☐ **Facile** ☐ Difficile ☐ Terrain à préserver



2ème RELEVE / *Localisation des espaces libres de constructions dans l'enveloppe urbaine à la date du 22/05/2018 – source communale et analyses de terrain*

SYNTHESE	
Consommation foncière du PLU	Pour respecter les objectifs de croissance démographique qu'elle s'est fixée, la commune de Voise a estimé à 18 unités le potentiel de construction au cours des 10 prochaines années. Ce calcul englobe le nombre de logements nécessaires au point mort démographique (8 unités) et le nombre de logements nécessaires à la croissance démographique (13 unités). Ce scénario de développement nécessitera à l'horizon 2030, un besoin en foncier estimé à environ 1ha. En déduisant le potentiel de densification, les logements vacants et les bâtiments agricoles en changement de destination, la commune de Voise estime le besoin de construction entre 6 et 8 logements en zone à urbaniser. Située au Nord du bourg, la zone AU s'étend sur 0.75 ha dont 05 ha à vocation résidentielle ; le reste intègre les aménagements et les circulations douces vers la Vallée de la Voise. Les espaces interstitiels ou dents creuses peuvent accueillir potentiellement 5 à 7 logements pour environ 0.5 ha. Le territoire communal ne comprenant pas de hameau, seul l'enveloppe urbaine du village est concernée. Les fortes contraintes environnementales et la présence de la RD939 conditionnent grandement les possibilités de développement de Voise. De même, la présence de sièges d'exploitation agricoles ou de hangars agricoles encore en activité réduit le foncier mobilisable à court terme dans l'espace déjà urbanisé. Enfin la commune entend conserver son caractère rural et préserver son cadre de vie en limitant une densification intensive. Le projet affiche ainsi une gestion économe de l'espace dans l'esprit des orientations du SCOT de Chartres Métropole.

Partie V- Prévisions démographiques et économiques

I - Objectifs de stabilisation et de croissance de la population d'ici 10 ans

Les prévisions démographiques sont définies sur la base du nombre de logements à réaliser pour maintenir la population. Celles-ci prennent en compte le desserrement des ménages et le renouvellement du parc de logements.

Le calcul du point mort

LE DESSERREMENT DES MENAGES

Le nombre de logements en fonction du nombre de ménages est le suivant :

	Référence	Estimation 2026
Taille des ménages 2013	2,7	2,5 / 2.4
Population INSEE 2013	296	296
Nbre de logements	110	118
Estimation nombre de logement selon le desserrement	8	

Le point mort : Le nombre de logements en 2013 est estimé à 110 ce qui correspond à **2.7 personnes** par ménage. Le besoin en logements à population constante, avec une taille des ménages qui se stabiliserait à 2.5 peut être estimée à + 8 logements. Il est possible d'envisager que la taille des ménages se stabilise à 2.4 d'ici 10 ans. [3]

Evolution des logements vacants

Pour la commune de Voise, le nombre de logements vacants, est en légère augmentation entre 2008 et 2016 (données communales), car il passe de 9 à 11 logements vacants. Nous pouvons estimer qu'environ 3 logements vacants seront remis sur le marché d'ici 10 ans ; Voise intégrant la politique du PLH de Chartres Métropole.

Expressions quantitatives des objectifs démographiques - vecteur de croissance

Sur la base des 2 hypothèses dressées*, 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.

- **hypothèse 1* :** Scénario de croissance démographique annuelle de 0.8% : moyenne des variations de 1968 à 2013
  Ce scénario présente un gain de population de : +31 habitants.

- **hypothèse 2*** : Scénario de croissance démographique annuelle de 1.1% : tendance actuelle 2007-2013.
  Ce scénario présente un gain de population de : +42 habitants.

[3] Le desserrement des ménages est : la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements

Période	1968 -1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2077	2007-2013
Croissance annuelle	0,6%	-1,5%	2,6%	0,8%	1,3%	1,1%
Moy croissance annuelle 1968/2012	0,8%					
Hypothèse 1	0,8%					
Hypothèse 2	1,1%					

Ces hypothèses amènent la commune à accueillir un nombre de familles supplémentaires sur les 10 ans à venir :

Hypothèses		0,8%	1,1%
Population 2013	**296**		
Population totale d'ici 10 ans		**319**	**328**
Gain de population d'ici 10 ans		23	32
Taille des ménages estimée d'ici 10 ans		2,4	
Famille supplémentaire annuelle		**Environ 1**	**Environ 1.5**

- Pour l'hypothèse 1 : nombre de familles d'ici 10 ans = 9
- Pour l'hypothèse 2 : nombre de famille d'ici 10 ans = 13

Par conséquent, les besoins estimés sont les suivants :

Causes d'évolution	**hypothèse 1**	**hypothèse 2**
Evolution de la vacance (- 3 logements d'ici 10 ans))	-3	
Point mort	**8**	
TOTAL BESOINS EN LOGEMENTS d'ici 10 ans	**9+8-3 = 14**	**13+8-3 = 18**
TOTAL BESOINS EN LOGEMENTS ANNUEL	**1**	**2**

Le nombre de logements est de 18 pour l'hypothèse 2, cela correspond au cumul du :

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

III.- La correspondance des enjeux démographiques avec les enjeux fonciers

Afin de mettre en perspective les enjeux démographiques, il convient de préciser les besoins en foncier.

Celui-ci doit être étudié selon 3 catégories :

- Les espaces de densification dits « dents creuses ou délaissés », répartis dans l'enveloppe urbaine et soumis à des critères d'accès, de préservation du paysage et de l'environnement. Ces secteurs correspondent à une densification diffuse signifiant que

la collectivité ne possède pas la maîtrise de leur urbanisation (voir ci-dessus).

- Les secteurs complémentaires à l'urbanisation des secteurs recensés dans l'enveloppe urbaine, permettent de compléter les besoins en foncier lorsque ceux-ci difficilement urbanisables au regard des critères évoqués ci-dessus.
- Le potentiel en logements vacants

Correspondance entre les hypothèses démographiques et les besoins en foncier	**hypothèse 1**	**hypothèse 2**
Nombre de logements à réaliser d'ici 10 ans	14	18
Taille moyenne des lots en m^2	650	
Foncier net nécessaire VRD compris (20%)	9100	11700
TOTAL DU BESOIN FONCIER d'ici 10 ans en ha	**0,9 ha**	**1.2 ha**

Les résultats des 2 hypothèses sont proches par conséquent, le besoin en foncier peut être estimé entre à environ 1 ha.

II. Scénario d'évolution de la population et du parc de logement retenu par les élus et répartition au sein de l'enveloppe urbaine

Voise a défini ses besoins en accueil de population soit + 32 personnes maximum jusqu'en 2026 pour attendre une population maximum de 328 habitants.

Néanmoins et afin d'être conforme au projet de SCOT, c'est le scénario 1 (0,8%) de croissance démographique qui retient l'attention des élus. Cette évolution est envisagée sur une période de 10 ans.
Ce taux reflète à la fois la continuité de la croissance démographique qu'a connu le territoire communal puis également la volonté de dynamiser le territoire pour les 10 prochaines années.

Cette perspective nécessitera un besoin théorique de 14 à 18 logements jusqu'en 2026 soit environ pour un besoin foncier théorique de 1 ha, pour un potentiel de production de 1 à 2 logements/an et la consommation de foncier d'environ 1000 m^2 ha/an. La construction de 18 logements sera fonction de la densité de chaque opération.
Concernant cette production de logements, les tailles moyennes de parcelles à envisager dès à présent dans le PLU devront tendre vers 500 à 800 m^2 en milieu rural. Ces chiffres sont une moyenne ; les parcelles pourront être de taille hétérogène pour favoriser la mixité de l'offre de logements.

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

- L'utilisation des espaces interstitiels (petits espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine) et leur capacité de densification.
- La prise en compte du renouvellement des constructions avec les logements vacants.
- La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine.

La prise en compte du renouvellement des constructions

Nous pouvons estimer qu'environ 3 logements vacants seront remis sur le marché de l'immobilier pour les 10 ans venir ; Voise intégrant à terme le PLH de Chartres Métropole.

Les espaces interstitiels (dents creuses)

Une fine analyse du foncier au sein de l'enveloppe urbaine (voir partie précédente) fait apparaitre une réceptivité dans le tissu d'environ 0.8 ha. L'analyse de l'utilisation du tissu dans l'enveloppe urbaine sur la période des 10 années précédentes, montre que la totalité des constructions a été réalisée dans l'enveloppe urbaine de manière non maîtrisée par des opérations privées et isolées. Les constructions ont eu lieu jusqu'en 2007 au rythme de 2 à 3 constructions par an. Néanmoins, la diminution des espaces interstitiels et la structure du tissu urbain (petite parcelle, parfois difficilement accessible ou encore morcelée), rendent leur utilisation plus difficile pour les années à venir.
Le nombre de permis de construire, isolés d'une opération d'aménagement, s'est donc stoppé depuis 2007. Par conséquent, nous pouvons imaginer que cette diminution va continuer au regard des terrains parfois présentant des difficultés d'aménagement ; moins d'1 à 1 logement par an pourrait correspondre au niveau rythme.

Par conséquent, 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 5000 ha.

La consommation d'espace complémentaire

Afin de maîtriser son objectif de projet urbain, Voise envisage l'urbanisation d'un secteur complémentaire.

Cette zone à urbaniser est la suivante :

- Secteur de Béville : 0.7 ha 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 0.5 ha.

Les potentialités de foncier constructible

Secteurs en zone urbaine : zone AU	Nombre de logements estimé	surface
⇒ Béville	Environ 6 à 8 logements	0.5 ha
Secteurs en zone urbaine : zone U		
⇒ Estimation des espaces interstitiels	Environ 5 à 7 logements	0.5 ha
Renouvellement des constructions		
⇒ Logements vacants remis sur le marché de l'immobilier d'ici 10 ans	Environ 3 logements	
TOTAL GLOBAL	**Environ 14 à 18 logements**	**Environ 1 ha**

III- Evaluation des besoins en activités

Aucune zone d'activités n'est envisagée sur la commune de Voise.

IV- Secteurs réaffectés à l'espace agricole, naturel et forestier

Etant entendu que Voise réalise son 1er document d'urbanisme, les espaces agricoles, naturels et forestiers ont été évalués en fonction de la dynamique de terrain :

V - SYNTHESE

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

- **Concernant les zones AU : 0.5 ha pourrait être utilisé 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/an.**

Voise modère sa consommation d'espace en s'inscrivant dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Partie VI- Justification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est l'expression claire et accessible de la vision stratégique du développement territorial à long terme du projet de Voise. Il résulte des choix retenus par la commune pour son avenir, en fonction du diagnostic et de la connaissance du contexte actuel.

Le PADD exprime les choix et les orientations générales d'aménagement retenus par la municipalité à la suite du travail effectué par la commission urbanisme. Il exprime les orientations générales d'aménagement pour les années à venir et traduit les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de la commune, et ceux-ci de manière conforme aux principes du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé,
- Une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des milieux et paysages naturels,
- Les besoins en matière de mobilité et la promotion des modes de déplacements alternatifs au « tout voiture »,
- La diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat, sans discrimination,
- La diversité de modes d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général,
- La prévention des risques prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts,
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

L'élaboration du PADD est issue de la volonté de réaliser un projet cohérent qui s'appuie sur le diagnostic de territoire et l'implication politique pour concevoir un projet durable.

Par conséquent, la démarche engagée pour élaborer ce PADD s'est déroulée de la façon suivante :

- Les enjeux du territoire ont été identifiés sur la base des analyses
- Plusieurs options ont été proposées dans le respect du diagnostic
- Des orientations d'aménagement ont été formulées puis retenues par la commune.

La loi précise que le contenu du PADD n'est pas opposable aux autorisations de construire. Toutefois, l'ensemble de ces orientations générales d'aménagement ont été traduites de manière réglementaire dans le PLU de Voise.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 3 axes majeurs, grandes orientations, qui sont ensuite déclinés en sous-orientations.

Axe 1 – un écrin paysager pour valoriser le cadre de vie e protéger le patrimoine environnemental et bâti

Le 1er axe de Voise 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 potentiel paysager bénéficie au cadre de vie du territoire car il est la richesse de la commune constituée par la vallée de la Voise et de la Conie, sa ripisylve et des ensembles de boisements qui ponctuent la plaine de Beauce.
L'empreinte de l'activité agricole, encore présente par les bâtiments et les domaines agricoles contribue au caractère patrimonial de Voise.

La reconnaissance des milieux naturels constituant les trames vertes et bleues, riches en biodiversité, la prise de conscience pour la protection de la ressource en eau, le souhait de préserver les continuités écologiques, s'expriment par la maîtrise de l'urbanisation et par la protection du patrimoine environnemental.
Ce potentiel « vert » est suffisamment varié et rare en Beauce pour créer une véritable richesse naturelle qu'il convient de préserver.
L'environnement comporte la notion de risques. C'est pourquoi, les habitants seront informés des contraintes connues du territoire et des secteurs de risques éventuels. Cela consiste également à ne pas générer de nouvelles nuisances dans le cadre des futurs projets.

Par conséquent, plusieurs actions sont mises en œuvre dans le PLU de Voise :

- la préservation d'une mare dans l'enveloppe urbaine
- la préservation des zones potentiellement humides dans la continuité de la Voise
- la préservation de la Voise
- la mise en place d'un écrin végétal aux abords de l'enveloppe urbaine pour gérer les franges entre les espaces agricoles et les espaces construits et ainsi limiter les impacts des nouvelles constructions sur le paysage, possibles par les divisions de terrain (zone Uj).

D'autre part, consciente de cette richesse patrimoniale et soucieuse de sa préservation, la commune a choisi de préserver au maximum les espaces naturelles et agricoles, dans un souci de mise en valeur de la silhouette du village :

- d'une part, indirectement en maîtrisant le développement du bourg dans le prolongement immédiat du tissu bâti existant,
- d'autre part, la commune s'est engagée à assurer leur préservation à travers un classement spécifique en zone naturelle (N) et en zone Ap (agricole paysage) dans les pièces règlementaires du PLU.

L'identité communale s'exprime également à travers le patrimoine bâti correspondant au tissu bâti existant, et plus particulièrement au bâti ancien
L'importance de cet enjeu a conduit la Collectivité à préciser des rescriptions réglementaires pour la mise en valeur de son patrimoine au sein de la zone Urbaine.

Axe 2 – un développement qui assure un juste équilibre entre la Vallée de la Voise et la mutation du village

Le 2ème 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 plaine de Beauce.

Voise est caractérisée par ses habitants comme « une commune rurale et dynamique où il fait bon vivre ». En effet, le contexte géographique de la commune, « dans son écrin paysager » favorise un cadre de vie serein.
La mise en valeur de la qualité de vie que souhaite assurer la Collectivité pour sa population s'exprime également grâce au maintien d'un tissu urbain suffisamment aéré et de la mise en valeur de l'écrin paysager. A travers cette orientation, il s'agit de préserver l'identité et la silhouette du village et valoriser ainsi la qualité de vie pour la population, tout en assurant la sécurité des accès aux habitations existantes, en ne multipliant pas les constructions aux abords de voieries non calibrées à cet effet. La démarche engagée a permis de mettre en œuvre des actions adaptées aux différents secteurs de la Commune ; à l'issue du travail de terrain effectué, il a été possible de distinguer les secteurs du tissu bâti existant où la présence des petits jardins aux arrières des constructions participe fortement à la composition de l'identité communale. Le choix de la collectivité est alors de classer ces secteurs en zone Uj (urbain jardins) pour correspondre à leur usage affirmé. Parallèlement à cette démarche, la réflexion a porté sur l'identification de secteurs au sein de la zone urbaine existante qui pouvaient accueillir des habitants. Ainsi, le croisement de ces deux démarches de réflexion a permis d'aboutir à l'identification des secteurs de jardins à préserver et de zones

susceptibles d'être urbanisées dans les 10 années à venir (Béville et secteurs de dents creuses). De même, quand l'accessibilité à certains cœurs d'îlot correspondant à des jardins s'est révélée peu sûre ou qu'un problème de réseaux disponibles aux abords de ces espaces était avéré, le choix d'un maintien de ces jardins et de leur préservation a été inscrite sur le plan de zonage du PLU (zone Uj).

Le cadre de vie de la commune est également un atout pour l'accueil des jeunes ménages qui recherchent une commune à taille humaine où les échanges entre générations sont facilités, et ceci tout en bénéficiant des services de proximité liés aux bassins de vie. Pour ce faire, la commune a choisi de proposer une zone à Urbaniser « Béville », dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine et inscrite dans le maillage doux vers les équipements et les secteurs de loisirs.
De plus, la proximité des pôles d'emploi de l'agglomération de Chartres et du bassin parisien font que Voise connait une mutation de son identité ; celle-ci agricole devient résidentielle. Voise est alors une commune d'échanges avec les pôles d'emploi.

Voise souhaite redynamiser son centre-bourg et fixer sa population sur son territoire afin de limiter les déplacements vers les pôles d'emploi. A son échelle, la commune envisage la mise à disposition de locaux pour faciliter la dynamique locale (exemples : co-working municipal, nouvelles formes d'artisanat, crèche, …), ou encore la possibilité de développer une activité de commerce en centre-bourg. Cette volonté se concrétise par la mise en place d'un emplacement réservé (n°7).

Soucieuse des enjeux liés au développement durable du territoire, la Collectivité a souhaité rendre compatible le développement des énergies renouvelables sur le territoire et la préservation du patrimoine et de l'identité communale. Cet enjeu pour la Commune trouve sa traduction dans la partie règlementaire du PLU, où pour chaque zone sans exception la règle n'interdit pas les éléments de production d'énergie renouvelable sous réserve d'être installés dans un souci de bonne intégration par rapport à son environnement et d'être compatible avec les autres objectifs de développement figurant dans le PADD.

Le territoire communal étant soumis à plusieurs risques majeurs liés au milieu naturel (retrait-gonflement des sols argileux…), la Collectivité se doit dans un premier temps d'en informer l'ensemble de la population tout en lui précisant les actions engagées visant à en tenir compte dans le projet communal :

- prendre en compte la potentiel humide de la Vallée de la Voise. Cette orientation a nécessité à travers l'élaboration du plan de zonage l'inscription de certaines parcelles en zone naturelle.
- informer la population que le territoire communal était soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, et de recommander à travers le règlement du PLU, la réalisation d'une étude géotechnique avant tout projet.

Axe 3 – des déplacements pour favoriser les loisirs, la sécurité et les communications

Le 3ème 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.

La question des moyens de déplacements au cœur du bourg permet sa préservation par l'affirmation du contournement agricole existant.

Le traitement des déplacements se décline également grâce à la mise en sécurité de l'entrée de ville RD939 et entrée de ville RD122, et par les compléments apportés au réseau de circulations douces entre les quartiers, les équipements et l'espace naturel et agricole. Dans cette perspective, des emplacements réservés sont maintenus et d'autres créés pour contribuer au maillage « doux » de la commune et favoriser les déplacements interquartier à pied ou en vélo. Cette démarche

contribue ainsi à limiter les GES et s'inscrit dans les enjeux des documents supra-communaux.

De plus, la Collectivité a programmé la réalisation d'un espace de stationnement et espaces publics de qualité au cœur du village. Un emplacement réservé (n°5) répond à cet enjeu de valorisation de la centralité de Voise.

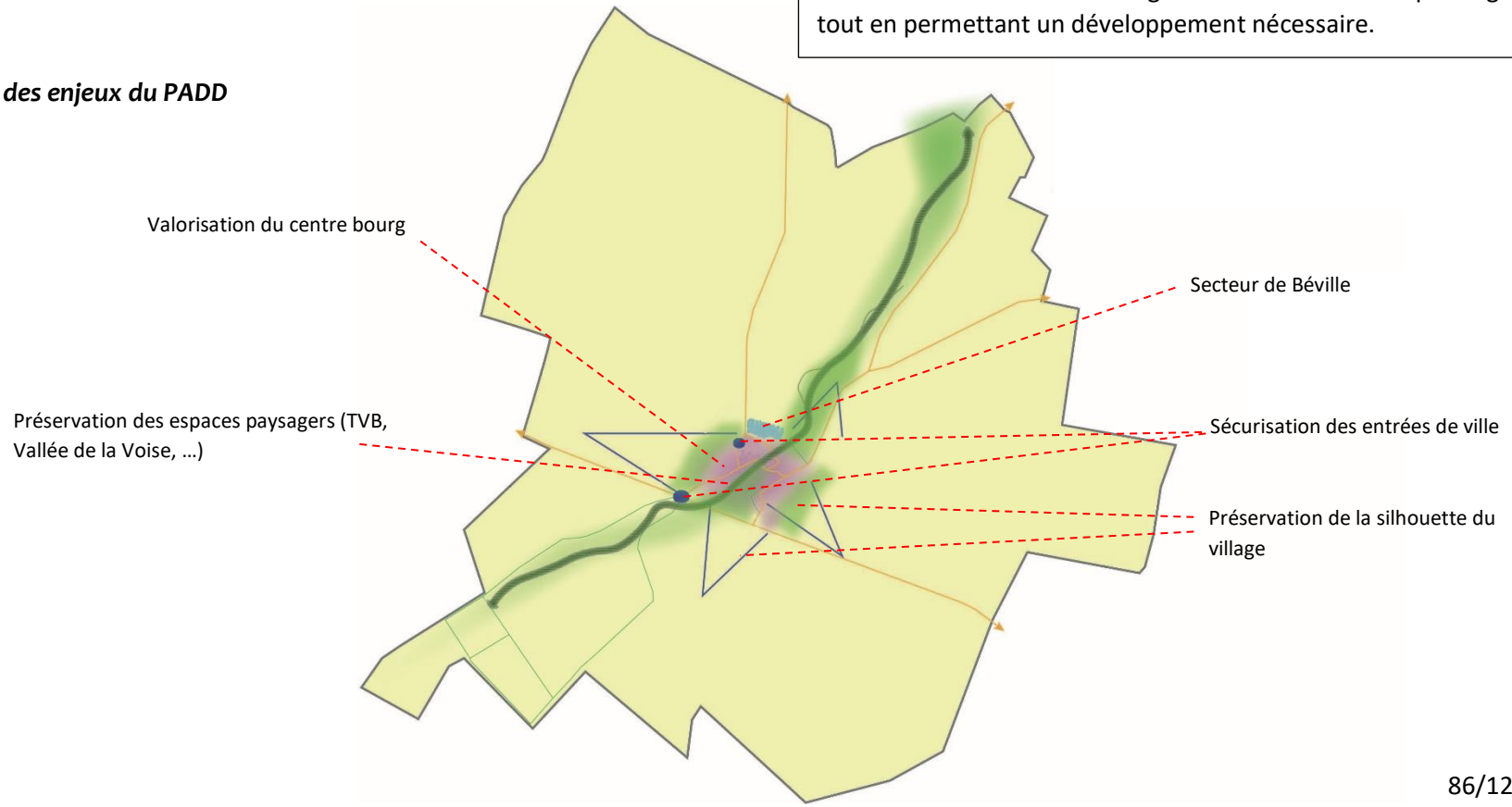
Voise accueille une population jeune et active dont les besoins en termes de communication sont grandissants. D'autre part, les entreprises, pour assurer leur développement imposent l'accès aux technologies de communication.

SYNTHESE

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

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, les objectifs de limitation de la consommation foncière pour les 10 prochaines années sont chiffrés et montrent une gestion maitrisée de l'espace agricole tout en permettant un développement nécessaire.

Carte de synthèse des enjeux du PADD



Cohérence des Orientations d'Aménagement et Programmation avec les orientations et objectifs du PADD

Les orientations d'aménagement permettent à la collectivité de mettre en œuvre et de spatialiser certaines des orientations générales d'aménagement affichées dans le PADD. A ce titre, Voise réalise 1 OAP d'aménagement et 1 OAP thématique en lien avec le patrimoine paysager.

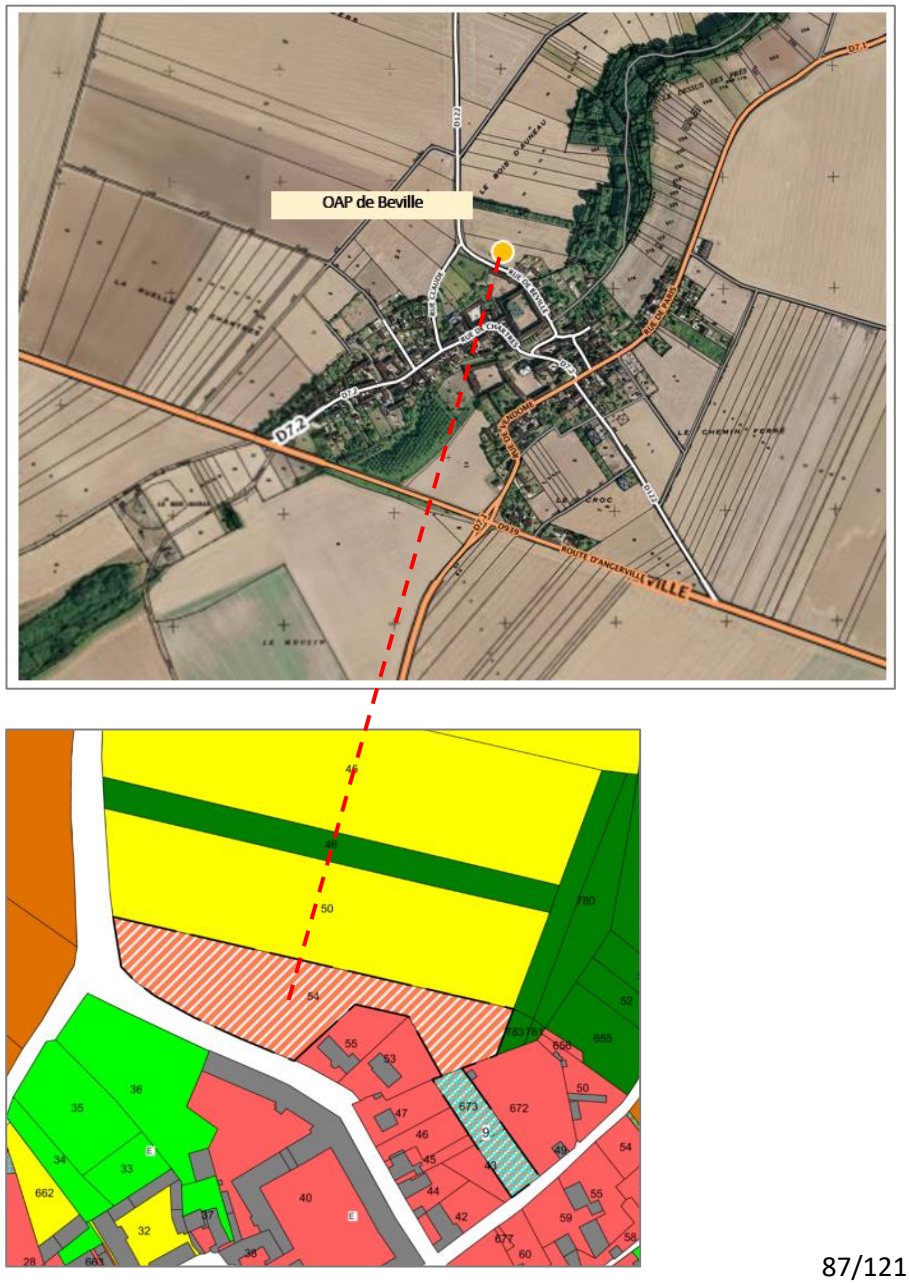
L'OAP d'aménagement correspond à :

- Zone AU de Béville - habitat et constructions compatibles avec l'habitat

L'OAP patrimoine paysager correspond à :

- Mise en valeur de la trame verte et bleue de Voise

Il convient de rappeler que ces orientations d'aménagement et de programmation garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles doivent respecter l'esprit du projet. Cependant, l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements, etc., doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement existantes dans le dossier de PLU.
L'OAP de Béville se situe en limites immédiates de l'enveloppe urbaine de Voise et permet la valorisation du village. Cette orientation contribue au maintien des services et des équipements. Les perspectives d'aménagement de cette zone ne peuvent s'appliquer que par le respect des formes urbaines existantes, des paysages naturels environnants et des espaces agricoles.



OAP du secteur de Béville

Le secteur est inscrit en AU sur le plan graphique du PLU. Les constructions, y sont 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 l'OAP et le cas échéant, le règlement. Application de l'article R.151-6 du cu.

Ce site est d'une superficie de 0.75 ha.

Le secteur se situe 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. Le site s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en proposant de préserver la trame verte et bleue, les éléments de paysage et l'environnement, et de ne pas entraver les vues sur le village.

Les objectifs de l'OAP sont :

- Cet îlot est situé dans le prolongement des dernières constructions réalisées sur Voise. 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. Il est en relation directe avec les espaces agricoles et naturels et également avec les chemins de promenade. A ce titre, ce secteur s'inscrit pleinement dans une réflexion d'ensemble sur l'aménagement d'un futur quartier.
- L'enjeu est de traiter cet espace dans le respect de la proximité des zones agricoles et naturelles, de la Voise et des continuités écologiques.
- 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'Eglise. La proximité de la RD122 permettra de se raccorder aux équipements sportifs.

Afin de prendre en compte les vues sur le village, l'aménagement de l'OAP de Béville renforce la lisière Nord par la mise en place d'un espace paysager tampon afin de traiter l'interface entre la zone urbanisée et la zone agricole. Celui-ci sera un corridor vert jouant le rôle de trame verte ; il se connectera avec la vallée de la Voise. Cet espace est mentionné sur le schéma d'aménagement de l'OAP ainsi que dans les « principes paysagers ».

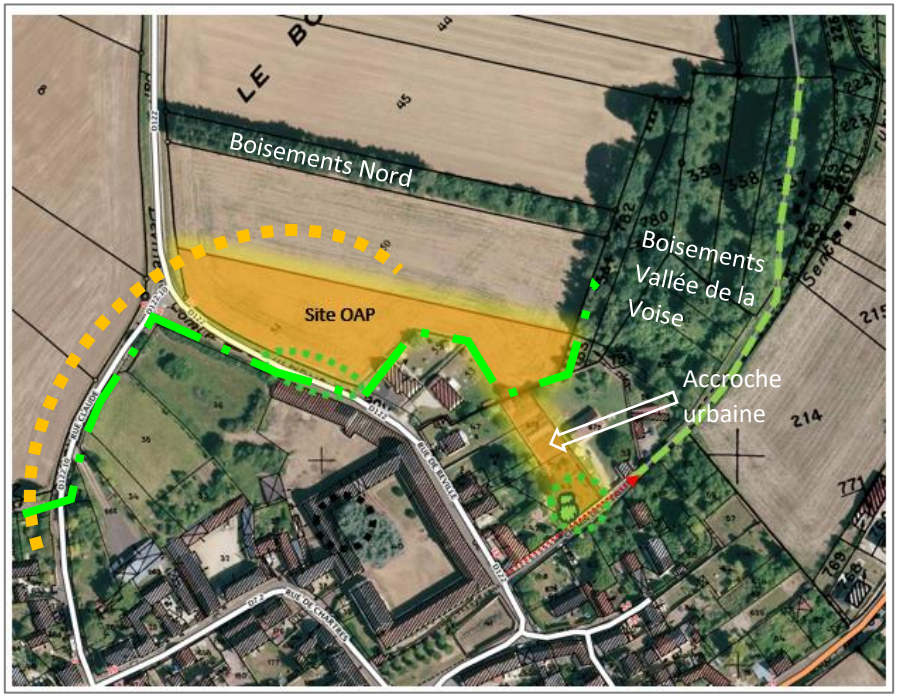
Motivations quant au choix de la zone AU :

1 - Un secteur en dehors de la zone Natura 2000 : le site de Béville se trouve dans la partie Nord de la commune, qui n'est pas concernée par Natura 2000. Par conséquent, l'urbanisation de ce site n'impactera pas le milieu naturel issu de Natura 2000.

2 – Un secteur non inscrit dans la strate végétale basse : l'étude paysagère a mis en évidence une strate végétale qui accompagne le village de Voise. Cette state s'insère dans la trame urbaine et ainsi accompagne les éléments bâtis créant l'équilibre urbain et paysager de la commune. L'urbanisation de la zone de Béville ne met en péril la strate végétale, au contraire, elle permettra, à terme, d'inscrire le secteur dans cet ensemble paysager.

3 – Une topographie adéquate : l'urbanisation de la zone de Béville se trouve sur un point haut qui pour autant reste protégé, voire peu exposé aux vues du fait des boisements de proximité (boisements issus de la Vallée de la Voise) et grâce à la langue de boisements au Nord. De plus, ce site ferme l'anse urbaine avec la rue Claude (D122.10).

4 – Une accroche indéniable à l'existant : grâce à la mise en place d'un emplacement réservé pour rejoindre la Voise, le site de Béville s'articule sans difficulté à la zone urbaine, lui conférant une réelle légitimité.



Synthèse cartographique de l'état initial du site

Point d'accès au site

Trame végétale existante

Accès au site pour les modes doux

Voie de connexion existante

Fermeture de l'anse urbaine

Limite de la strate végétale basse

OAP paysage de la TVB de Voise

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.

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer ou conserver un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie.

L'identification et la valorisation de la Trame Verte et Bleue de Voise consistent à préciser et à respecter dans le PLU les objectifs fixés au préalable dans les documents supra-communaux : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Centre-Val de Loire et le SCOT du Pays Chartrain.

Le SCOT du Pays Chartrain (sept 2016) met en évidence les noyaux primaires et secondaires (la Vallée de la Voise), les zones relais (les jardins, les potagers, les espaces tampons avec la zone agricole ou encore les peupleraies). Les enjeux sont de respecter ces trames et sous-trames vertes et bleues.

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 enjeux justifiant la réalisation de la TVB :

- Un paysage hydrographique au cœur du village : La Voise est perceptible dans le paysage par la présence de boisements humides dans le fond de la vallée. Les peupleraies s'y sont beaucoup développées notamment en cœur de village. Ce cours d'eau est un milieu de vie et un corridor écologique pour les espèces aquatiques et amphibies.
- Des réservoirs de biodiversité : la vallée de la Voise et les boisements. Ces milieux naturels ou semi-naturels ont un fort intérêt écologique car ils abritent de très nombreuses espèces végétales et animales.
- Les corridors diffus : cultures, jardins, prairies, potagers etc. Ces milieux ont un fort intérêt à l'échelle locale car ils facilitent les déplacements de la faune et de la flore et contribue au brassage génétique entre les populations.
- Un paysage de plaine ouverte qui laisse place à des boisements au contact de la Voise.
- Une lisière arborée entre le village et les espaces agricoles : le village est entouré par une ceinture végétale très lisible, formée par des jardins, des potagers, des vergers ou d'anciennes prairies. Elle forme un écrin d'intégration du village, et l'étoffe ainsi.
- Une zone Natura 2000 « Beauce et Vallée de la Conie » qui s'inscrit à l'Est de la commune et concerne une partie de l'enveloppe urbaine.

Justification de la traduction règlementaire du projet communal : justification du zonage et du règlement

PRECISION

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone.
- La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9.
- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41.
- Toute autre disposition du Plan Local d'Urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

MISE EN FORME DU REGLEMENT

Les choix retenus pour la délimitation du zonage et l'écriture du règlement traduisent de manière réglementaire le projet communal (le projet d'Aménagement et de Développement Durables) et résultent également de :

- La prise en compte des formes urbaines pré existantes à la d'élaboration du PLU.
- La prise en compte des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire.
- La prise en compte d'autres règles s'imposant sur le territoire communal.

Il convient de préciser que le règlement du PLU intègre les dispositions du décret du 28 décembre 2015.

Sans présenter de manière exhaustive le contenu du PLU, il s'agit de souligner que le règlement est réorganisé autour de trois grands axes qui visent à :

- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale (définition de règles pour favoriser la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière, majoration de volume constructible, etc.) ;
- Contrôler les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère (intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, insertion et qualité architecturale des constructions, contribution à la qualité du cadre de vie, équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, stationnement des véhicules motorisés ou des vélos en dehors des voies publiques, …) ;
- Vérifier la suffisance des équipements et réseaux pour répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité, de salubrité (accès et desserte) ou pour satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développements des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles.

Ces nouvelles dispositions concourent à clarifier et simplifier l'écriture du règlement pour faciliter la mise en œuvre et l'émergence du projet urbain, intensifier les espaces urbanisés et préserver les espaces naturels et les ressources énergétiques.
Le règlement devient un outil au service du projet de territoire dont les chapitres revêtent un caractère facultatif.

Le présent règlement de Voise se compose de la façon suivante :

- Les dispositions applicables aux zones et secteurs : précisent les dispositions qui s'imposent à toutes les zones et secteurs du PLU. Elles définissent les destinations et sous-destinations des constructions prévues par les articles R.15-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés : liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts prévue par les articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme
- Les dispositions applicables aux éléments du bâti et du paysage protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les annexes : Les dispositions figurant dans les Annexes du règlement ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir le règlement et ainsi faciliter l'instruction. A ce titre, les 4 annexes sont les suivantes :
    - Fiche conseil sur le retrait et gonflement des sols argileux
    - Les Définitions au sens du présent règlement d'urbanisme
    - Le nuancier pour les exploitations agricoles
    - Le nuancier pour les constructions d'habitations, les annexes et les constructions compatibles avec les habitations

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES ET SECTEURS DU REGLEMENT

• A - Dispositions applicables à la démarche de développement durable

Le PLU se base sur une approche respectueuse de l'environnement en mettant en place des actions d'aménagement permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu naturel :

- La qualité de l'air en proposant la création de nouvelles voies douces,
- La qualité de l'eau en préservant la Voise et sa vallée,
- La limitation de la place de l'automobile en proposant des secteurs d'habitat connectés aux voies douces et dans la proximité immédiate de la centralité,
- La réduction des temps de trajet par la mixité des fonctions urbaines en autorisant les destinations compatibles avec l'habitat, …

• B - Les dispositions pour la protection, les risques et les nuisances

Les dispositions applicables à l'ensemble du territoire communal ou tout du moins à une grande partie des zones sont indiquées dans le règlement écrit, il s'agit :

- Du risque de mouvements de terrain dus au retrait gonflement des sols argileux : la prise en compte de ce risque a conduit à la rédaction d'une recommandation destinée au propriétaire et/ou aménageur afin de faire une étude géotechnique pour adapter les fondations du bâti à construire ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantation, système pluvial, etc.).

• C - Dispositions pour la protection des éléments du paysage

Les éléments du paysage

Le patrimoine paysager a fait l'objet d'une OAP, néanmoins et de manière complémentaire, un élément de patrimoine paysager a été recensé et a fait d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Cet élément est pris en compte dans les grandes orientations du PADD, il est repéré sur le document graphique et les mesures prises pour les préserver figurent dans le règlement écrit au Titre III.

Les dispositions énoncées dans le règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé et sur la totalité du territoire de Voise.

Est repéré, l'élément suivant :

N°	Dénomination et adresse	Référence cadastrale
PATRIMOINE NATUREL		
1.	Mare et boisements rue de Chartres	OD 217

DISPOSITIONS DE LA ZONE URBAINE

- Zone U

Elle correspond au tissu bâti ancien et récent de Voise. Elle correspond aux secteurs majoritairement composés d'habitations. C'est une zone à vocation mixte pouvant recevoir habitats, services, commerces et activités. Cette zone correspond au maintien du tissu bâti existant caractéristique de l'enveloppe urbaine et des types d'activités existants (commerces, services, activités).

Cette zone est caractérisée par un tissu urbain majoritairement de type ancien à densité moyenne à faible pour ses extensions récentes :

- soit, les constructions, souvent mitoyennes, sont implantées à l'alignement, le plus souvent par la façade principale, et constituent alors un front bâti le long des axes de communication,
- soit, les constructions sont implantées selon une trame de « corps de ferme » ce qui implique que les bâtiments sont organisés autour d'une cour fermée et sont implantés à l'alignement de la voie publique soit par la façade principale, soit par le pignon.
- Les constructions récentes sont implantées en retrait par rapport à la limite de parcelle avec l'espace public et sont pour la majorité, non mitoyennes.

La délimitation de cette zone, dont la morphologie caractérise le village de Voise, est effectuée dans l'objectif de préserver la silhouette du village.

Bien que la zone U englobe l'intégralité du tissu bâti ancien et nouveau, quelques caractéristiques permettent de différencier les typologies d'habitat. La rédaction du règlement de cette zone a donc tenu compte des particularités des implantations et alignement des constructions pour les rues de Paris, de Chartres, de Béville, de Vendôme et la Place de l'Eglise.

La commune a choisi de proposer la rédaction de prescriptions architecturales en faveur du patrimoine, figurant dans le PLU, et visant à encadrer les réalisations conçues dans un « esprit traditionnel » afin de conserver l'identité du bourg, tout en autorisant les constructions contemporaines et l'usage de matériaux nouveaux sous réserve d'une justification architecturale du projet par rapport à son environnement. Les éléments de production d'énergies renouvelables, loin d'être incompatibles avec la notion de préservation de l'identité patrimoniale du tissu bâti ancien, doivent être installés dans un souci de bonne intégration avec leur environnement.

Cette zone urbaine U n'est pas entièrement urbanisée, elle comporte encore un potentiel foncier constructible.

- Zone Uj

Elle correspond aux secteurs de jardins qui participent à la qualité paysagère du village. Ces jardins peuvent être constitués d'arbres, de boisements, de potagers, de jardins d'agrément. Ils permettent de conserver un espace tampon avec la zone agricole de telle sorte à conserver la physionomie de Voise, et ainsi maintenir la qualité paysagère de la commune.

DISPOSITIONS DES ZONES A OUVRIR A L'URBANISATION

La maîtrise du développement à venir du territoire communal de Voise passe par la programmation dans le temps de l'ouverture d'une zone au regard des besoins de développement identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

- Zone AU

La collectivité souhaitant rapidement endiguer l'urbanisation linéaire qui s'est amorcée le long de la RD7.1 et de la RD 122. Néanmoins, et afin d'assurer le développement du territoire communal, la Collectivité a choisi d'urbaniser, à court et moyen terme, 1 secteur en limite immédiate de l'enveloppe urbaine : le secteur de Béville.

L'urbanisation de cette zone à travers le règlement du PLU est soumise, soit :

- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, et sous réserve que celle-ci ne remette pas en question le schéma d'aménagement d'ensemble de ladite zone AU,
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le cas échéant, le règlement du PLU.

Pour cette zone de Béville, une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée afin d'identifier les grands principes d'aménagement dont certains ont été traduits de manière règlementaire dans le règlement du PLU de la zone AU.
De plus, une taille moyenne de lot a été définie selon une fourchette afin de pouvoir estimer le nombre de lots possibles à réaliser (éléments figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation). La variabilité de la taille des lots doit permettre de favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et typologique.

DISPOSITIONS DES ZONES AGRICOLES

- Zones A et Ap

Malgré la diminution du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire communal, l'activité agricole reste une activité économique importante et diversifiée qui caractérise la commune de Voise.

Un des enjeux majeurs pour la municipalité est d'allier à la fois :

- Préservation de l'activité agricole et de sa diversité.
- Prise en compte des évolutions qu'a connu le monde agricole (cessation d'activité, besoin de développer des activités complémentaires, etc.).
- Préservation du patrimoine naturel et des paysages contribuant également à l'identité de Voise.

Afin de traduire ces objectifs à travers le zonage du PLU, la zone agricole a été organisée comme suit :

- **Une zone agricole A** qui permet le maintien et le développement de l'activité agricole, et où seuls les bâtiments et occupations du sol liés et nécessaires à l'activité agricole y sont autorisés. L'ensemble des exploitations pérennes (qui ont été identifiées à la suite d'une réunion de travail spécifique avec les représentants du monde agricole) ont été classées en zone A.
- **Une zone agricole Ap** qui permet de maintenir l'activité agricole mais y interdit tout type de construction y compris agricole à l'exception du maintien et de la mise aux normes des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime dans la mesure ou celles-ci sont compatibles avec la destination de la zone, et existants à la date d'opposabilité

du règlement. L'objectif de la création de ce secteur est de pouvoir préserver la qualité paysagère et les perspectives sur certaines parties du bourg et contribuer avec la zone Uj, à la création d'un espace tampon entre les limites du bourg (enveloppe urbaine) et la zone Agricole pouvant accueillir des constructions liées à l'activité sus citée.

Une grande partie des terrains situés en pourtour du bourg ont été classés en zone agricole protégée (Ap) y interdisant les constructions liées à l'activité agricole afin de préserver à la fois les vues sur le village, mais également de gérer les différents usages : agricole et résidentiel. Ces zones correspondent également à l'analyse paysagère menée dans le cadre du PLU et mettant en évidence les vues et les espaces à préserver : Vallée de la Voise, secteur Natura 2000, amorce de la plaine Ouest.

De plus, le recensement des exploitations ayant cessé leur activité et le besoin exprimé de pouvoir permettre le changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles ont été retranscrits à travers le plan de zonage et sur une liste annexée au règlement du PLU.

Le règlement de la zone agricole a été rédigé au regard des activités présentes sur le territoire communal afin de prendre en compte les besoins de développement de celles-ci. De plus, un nuancier a été joint, à titre indicatif, au règlement de la zone agricole afin d'accompagner un choix de couleur et assurer l'insertion des bâtiments dans leur environnement.

- Zone N

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, **s**oit de leur caractère d'espaces naturels, **s**oit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, **s**oit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Sont classées en zone naturelle :

- La Vallée et la source de la Voise
- Le Bois du Gland au N-O
- Le Bois de la Villeneuve – Bois Bichot au N
- Le Bois des Grands Ormes et le Bois Payau au S-O.

Bien que la zone naturelle N soit une zone d'interdiction stricte de toute nouvelle construction, celle-ci admet les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics collectifs ou d'intérêt général dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du présent PLU, dès lors que celles-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

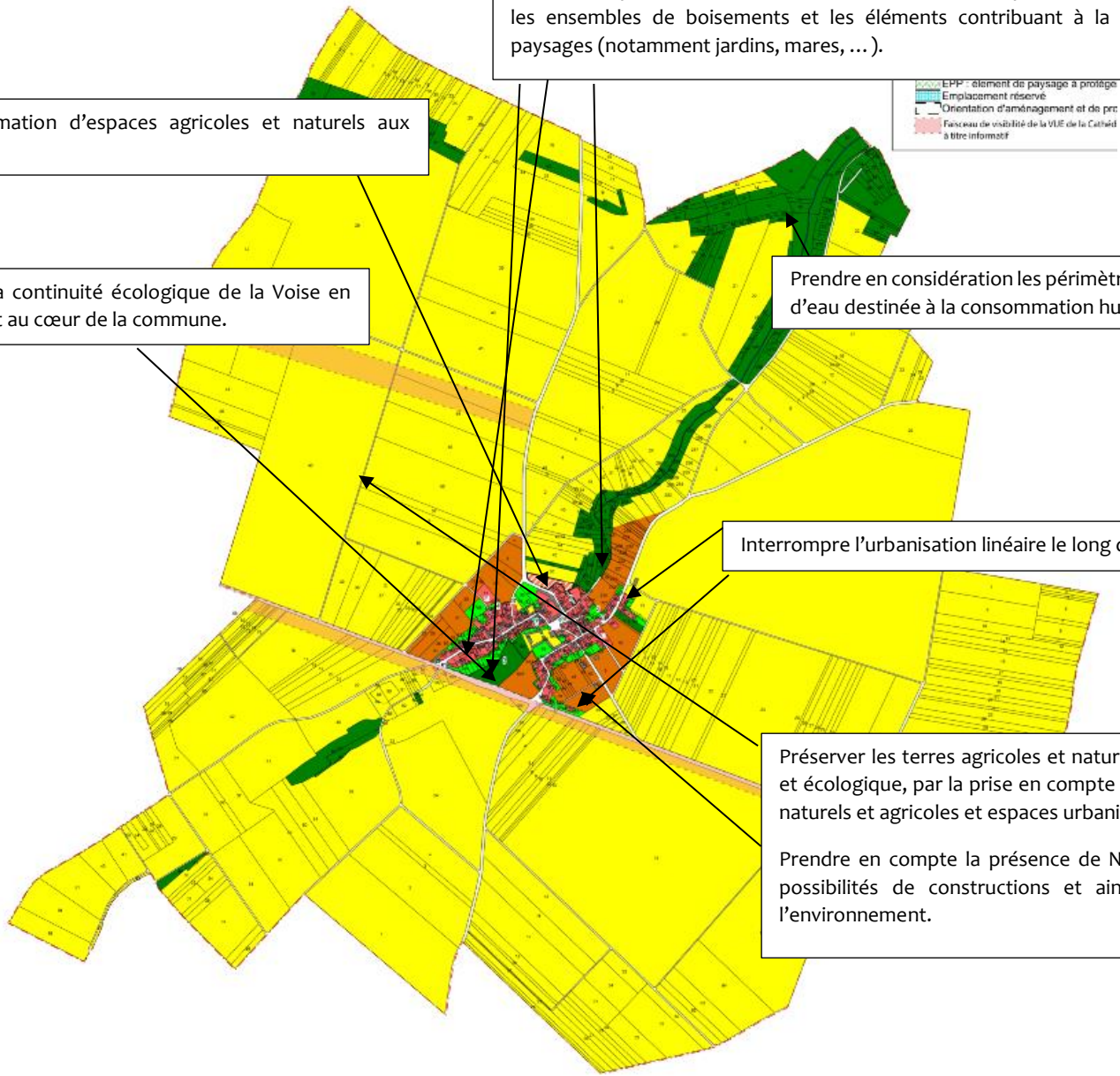
Le zonage du PLU s'appuie sur les zones suivantes :

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, …).

Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels aux besoins exprimés.

Préserver le maintien de la continuité écologique de la Voise en milieu urbain et notamment au cœur de la commune.

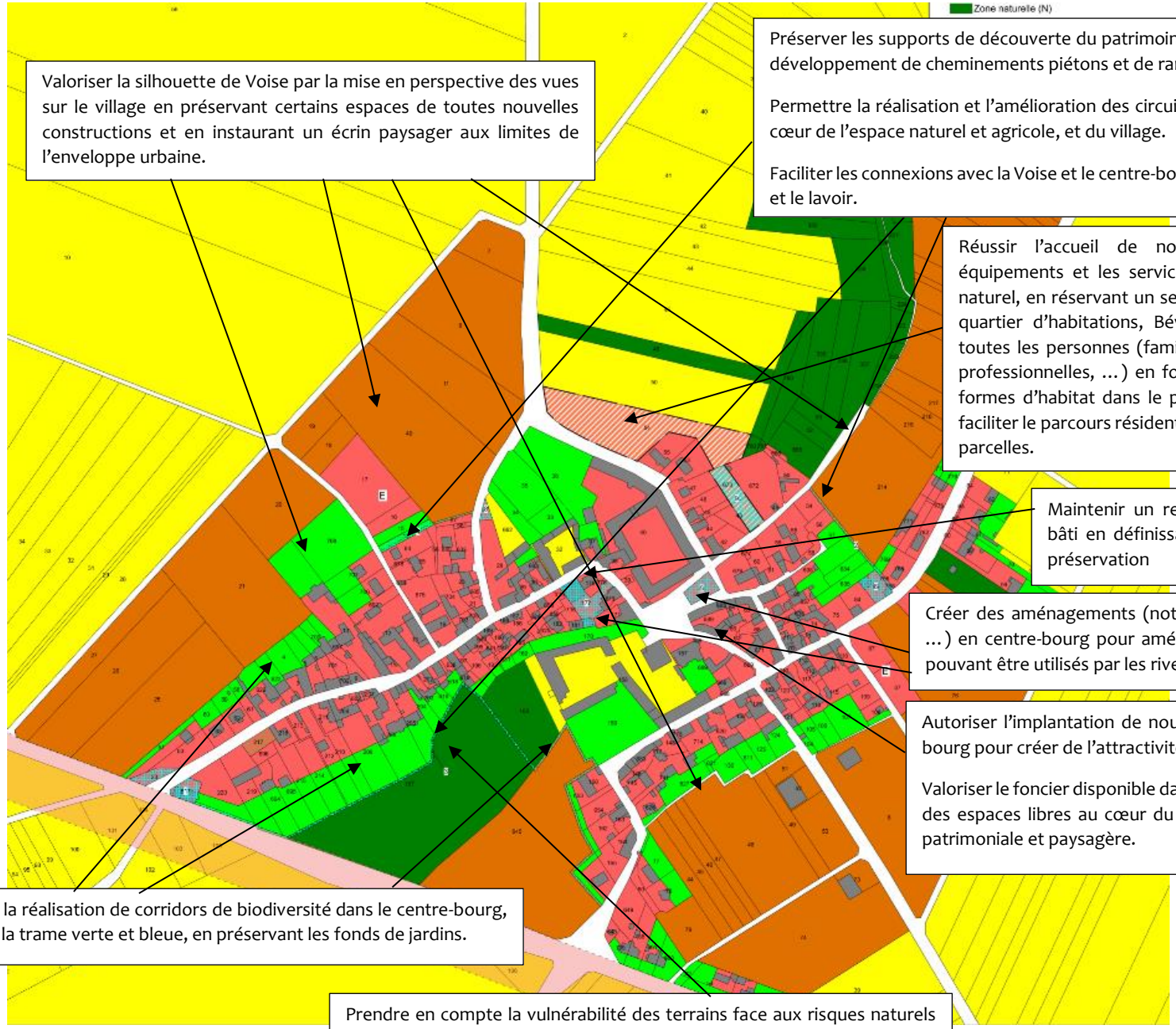
Prendre en considération les périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine (Bois Bichot).



Interrompre l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation.

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.

Prendre en compte la présence de Natura 2000 en réduisant les possibilités de constructions et ainsi réduire les impacts sur l'environnement.



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.

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.

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. 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.

Maintenir un regard bienveillant sur le patrimoine bâti en définissant un cadre de protection pour sa préservation

Créer des aménagements (notamment stationnements, espaces publics, …) en centre-bourg pour améliorer la circulation sur la rue de Chartres, pouvant être utilisés par les riverains.

Autoriser l'implantation de nouveaux services et commerces en centre-bourg pour créer de l'attractivité et du dynamisme.

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.

Permettre la réalisation de corridors de biodiversité dans le centre-bourg, favorisant la trame verte et bleue, en préservant les fonds de jardins.

Prendre en compte la vulnérabilité des terrains face aux risques naturels (secteurs potentiellement humides de la Voise et de sa proximité).

ARTICLES REGLEMENTES	MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION	DISPOSITIONS PRINCIPALES
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE		
DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES **et** **INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**	Eviter toutes destinations et sous destinations incompatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur considéré. Spécifiquement pour l'habitat, en dehors des zones d'activités économiques et des zones spécifiques, toutes les constructions sont autorisées, sauf celles qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques. L'intérêt est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter afin de créer une mixité des fonctions.	Le règlement fait référence à la liste des destinations et sous-destinations compatibles avec l'habitat, en s'appuyant sur les articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme. **<u>En zone U :</u>** Peuvent alors être mentionnés : - Exploitation agricole et bâtiments liées à l'exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du présent règlement : cette règle permet aux exploitations agricoles existantes de continuer leur activité et de réaliser des transformations des bâtiments dans le cadre du maintien de l'activité mais elle ne permet pas l'installation de nouvelles exploitations agricoles en zone urbaine. - Logement, hébergement et locaux accessoires - Commerces et activités de service (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma) : Le **commerce de détail** au sens de l'INSEE consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple). Le **commerce de gros** au sens de l'INSEE consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues. - Equipements d'intérêt collectif et services publics (Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public) - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (Industrie, Entrepôt, Bureau)

		- Concernant les affouillements de sol, ceux-ci doivent répondre à l'article R.421-23 f) du code de l'urbanisme. De plus, le règlement précise que des mouvements de terrain trop important ne seront pas autorisés (par exemple : un terre-plein pour une piscine, une saillie pour un restaurant). **R.421-23 f) du code de l'urbanisme « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés »* - Concernant les ICPE, la zone U permet les ICPE sous conditions définies dans le règlement écrit, soit indispensables au maintien d'un dynamisme commercial et qui sont un service à la population comme une station-service, une blanchisserie / teinturerie. **<u>En zone Uj :</u>** Peuvent alors être mentionnés : - Les locaux accessoires liés aux constructions existantes d'une surface inférieure ou égale à 20.00 m^2 : Par le terme **locaux accessoires** il faut comprendre : des serres, des abris de jardins, des constructions légères qui ne sont pas destinées à l'habitation et servent pour entreposer du matériel de jardinage. Ils doivent être réalisés avec des matériaux légers et sans fondation, qui ne nécessite pas de modification du niveau du terrain. Le Conseil d'Etat a jugé qu'un abri de jardin d'une superficie de 10m^2, bâti en parpaings, ne pouvait pas être qualifié de construction légère « en raison des matériaux utilisés ». Cette définition tient lieu pour l'ensemble des zones du PLU. **<u>En zone AU :</u>** La zone AU reprend les destinations de la zone U. **<u>En zone A :</u>** Peuvent alors être mentionnés : - Exploitation agricole et forestière : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. La zone A est conforme à la règlementation en vigueur : seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. - Les constructions et installations, nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou

		forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette disposition permet aux propriétaires d'une habitation située en zone A, de construire une annexe (garage, piscine, …) ou une extension de leur habitation. - Les aménagements et réhabilitations des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dès lors que ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **La zone Ap :** - Seuls le maintien, les extensions d'une emprise au sol maximale de 100% du bâtiment principal existant et la mise aux normes des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole sont autorisées. **La zone N :** Peuvent alors être mentionnés : - Locaux accessoires, les annexes et extensions, les constructions et installations, nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **SYNTHESE :** Limitations et interdictions par rapport aux destinations et sous destinations autorisées. En zone U, limitation des activités pouvant apporter des nuisances à l'environnement bâti. En zone A et N, limitations par rapport notamment aux habitations, seuls les extensions et locaux accessoires sont autorisés sous conditions définies dans le règlement, évitant ainsi le pastillage des espaces agricoles et naturels. Lorsque le PLU autorise des extensions et des annexes en zone A, il doit préciser : « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère rural, agricole ou forestier de la zone ». L'emprise au sol ne s'applique pas aux aménagements ne créant pas de surface de plancher, comme les piscines ou les terrains de tennis.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	**Zones U, A, N, AU :** Hauteur : Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différentiée, selon les secteurs, les intentions de densification et les destinations des constructions – s'intégrer et respecter l'existant.	**Zone U et AU** : Cette règle vise à proposer des constructions qui s'intègrent à l'environnement existant. Les constructions les plus hautes sont situées dans le cœur du bourg, elles sont de 2 niveaux habitables + les combles parfois aménagés. La hauteur totale maximum est de 11.00 mètres. Ces règles permettent de conserver le gabarit des constructions rurales et du paysage de la commune. L'objectif est de ne pas permettre des hauteurs trop importantes lorsqu'il n'existe pas de référence bâtie, afin de ne pas dénaturer les vues. Pour le bâti de référence : en effet, la topographie de Voise avec la présence de la Vallée pourrait être fortement atteinte si des constructions de plus de 6.00 mètres sont réalisées dans l'enveloppe urbaine et en limite des zones agricoles ou naturelles. Des règles de hauteurs différenciées en zone U sont définies selon qu'il s'agisse d'habitations collectives, individuelles ou d'activités.
	Zones A et N : Emprise bâtie : Gérer de façon adaptée et différenciée la densité d'emprise au sol des annexes et des extensions, en définissant la consommation (maximale) du terrain (unité foncière) par la construction.	**Zones A et N** : les règles de hauteur permettent de conserver le gabarit des constructions rurales et du paysage de la commune. Il est défini une emprise bâtie maximum afin de conserver la qualité paysagère de la zone A et N. Zones A et N, l'emprise bâtie est précisée pour les extensions des habitations existantes et leurs locaux accessoires. Ces dispositions sont prévues pour encadrer ce type de constructions : - en zone A : L'emprise au sol des extensions des habitations ne pourra excéder 100 m^2 cumulés. - L'emprise au sol des annexes des habitations est limitée à 30% de l'emprise au sol de ladite habitation existante à la date d'opposabilité du présent règlement. Ces dispositions sont imposées par la du 6 aout 2015 : lorsque le PLU autorise des extensions et des annexes en zone A, il doit préciser : « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère rural, agricole ou forestier de la zone ».

	<u>Zone U :</u> <u>Alignement sur voie</u> : Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de densification, de forme urbaine, tout en tenant compte des implantations existantes. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux parcelles avoisinantes, pour des motifs de densification et de forme urbaine. **<u>Zones A et N :</u>** <u>Implantation par rapport à la voie</u> : principes de précautions pour le RD939 et les autres RD Application du recul relatif au domaine ferroviaire. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites de zones U</u> Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations	**<u>Zone U :</u>** des règles par voie sont proposées afin de respecter les formes urbaines de la centralité. Les rues de Chartres, Béville, de Paris, de Vendôme, et la Place de l'Eglise sont représentatives de la trame historico-urbaine de Voise, d'où la préservation des règles d'implantation. Ces règles doivent permettre des implantations en référence de celles existantes pour les bâtiments anciens dans le cas de reconstructions et d'insérer les nouvelles constructions dans l'environnement existant. La bande de 15.00 mètres prend en compte la 1ère ligne d'implantation des constructions et forme ainsi un front bâti. Au-delà de cette bande de 15.00 mètres, les constructions ne sont pas toujours implantées le long d'une limite séparative. Le retrait de 3.00 mètres, est la distance entre la construction et la limite séparative qui permet l'entretien du bâtiment. **<u>Zones A et N :</u>** Aucune route départementale n'est classée sur la commune de Voise. Mais le retrait de 15.00 mètres et 10.00 mètres est un principe de précautions par rapport aux nuisances apportées par une voie de circulation. La ligne SNCF Grande Vitesse : TGV ATLANTIQUE PARIS MONTS est classée comme infrastructure terrestre générant des nuisances liées au bruit en catégorie 1 (arrêté n°2015016-0005 du 16/01/2015). Cela signifie que la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300.00 mètres. Dans cette bande de 300.00, il est préférable de ne pas envisager de constructions et de plus il est recommandé de prévoir un recul par rapport à cette bande de 300.00 mètres. Cette règle permet d'éviter que les installations agricoles comme une stabulation ne soit construite à proximité d'une zone d'habitat existante ou future. Elle vise

	devront être implantées en recul d'un moins 100.00 mètres par rapport aux zones U et AU.	à anticiper les nuisances et les problèmes de voisinage pour les exploitations et pour les tiers. De plus, en cas de présence d'élevage (ne relevant pas du régime des ICPE) sur le territoire communal, un périmètre de 50.00 mètres doit être respecté selon l'article L.153-4 du Règlement Sanitaire Départemental en application de l'article L. 111-3 du Code rural, entre les bâtiments d'élevage et les habitations des tiers.
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER	<u>Insertion de la construction principale dans le contexte</u> : Gérer le bâtiment dans son environnement <u>Organisation des volumes constructifs</u> : Gérer le gabarit de l'ensemble de la construction. <u>Caractéristiques architecturales des constructions :</u> Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et sans ruptures typologiques trop marquées.	Cet article permet de gérer le positionnement de la construction dans son contexte en tenant compte du milieu environnant, de la topographie (pentes), des vues et permet de rappeler la recherche d'une orientation optimisée par rapport aux énergies renouvelables (apports solaires), et la réservation des vues sur les espaces de stockage etc. Sans donner de distance entre les constructions, la composition entre les volumes permet de rappeler la notion de gabarit entre construction principale et locaux accessoires (d'un gabarit moindre). ***<u>Constructions d'habitation existantes de type traditionnel - dans le cas de restaurations, modifications</u>*** En terme d'aspect extérieur, une attention particulière est portée aux bâtiments de type traditionnel en cas de restauration ou de modifications dans l'ensemble des zones du PLU et ceci afin de préserver l'identité des patrimoines bâtis de Voise. **<u>Pour les toitures, couvertures, châssis de toit, lucarne, souche :</u>** Ces règles visent à encadrer la restauration des constructions anciennes qui sont situées dans le cœur du bourg de Voise. Elles ne s'appliquent que pour ce type de constructions. La règle sur les toitures à pente ne conserve que les constructions qui en sont pourvues afin que leur restauration soit le plus proche de l'aspect traditionnel et d'origine. Cela n'interdit pas la réalisation de toitures terrasse pour l'extension d'une construction existante.

		Les châssis de toit communément appelés Velux sont admis sur les constructions anciennes sous réserve d'être intégrés dans le plan de la toiture et ne pas créer une surépaisseur. En annexe du règlement, le lexique présente une série de lucarnes traditionnelles. Celles-ci peuvent être une référence pour la création de lucarne. L'implantation de la lucarne à l'aplomb de la façade facilite les descentes de charges et permet de ne pas fragiliser la charpente ancienne. Les services de l'architecture et du patrimoine de l'Eure-et-Loir, à la demande de la Mairie peuvent être sollicités pour émettre un avis simple dans le cas de solutions techniques à apporter pour la restauration de bâtiments anciens. **Pour les façades :** En annexe du règlement, le lexique présente une série d'enduits traditionnelles photographiées à Voise. Ceux-ci peuvent être une référence. La coloration de la façade doit résulter de la coloration naturelle de l'enduit. Les teintes trop vives sont : orange, vert, bleu, violet, … le nuancier en annexe du règlement permet de cadrer les teintes préconisées. ***Pour constructions d'habitation récentes*** **Pour les toitures, couvertures, châssis de toit, lucarne :** On entend par constructions récentes, les nouvelles constructions, qui n'ont pas un caractère patrimonial : pavillons, logements intermédiaires, logements collectifs… Pour les menuiseries et encadrements : le règlement précise que dans le cas de volets roulants, les coffres seront situés à l'intérieur du linteau, ou à défaut à l'intérieur de la construction. Cette règle vise à intégrer les coffres au plan de la façade et de les intégrer dans l'encadrement.
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Espace libre et de pleine terre : Permet de gérer le paysage en milieu urbain et de conserver les trames vertes de la nature en ville.	**En zone Uj** : cela permet de limiter les constructions et de préserver le terrain qui a une vocation plutôt de jardins, etc. **En zone U** : cela permet de conserver des espaces libres dans le cas de densification.

	<u>Eléments de paysage</u>	Le traitement paysager signifie la plantation d'arbres de hautes tiges, la plantation d'arbustes d'essences locales et variées. Ce type d'aménagement doit s'adapter au contexte et ne pas créer de l'insécurité en matière de déplacement sur le parking (problème de visibilité, vue obstruée, …). Cette règle vise à garantir l'aspect paysager des stationnements en milieu urbain.
	<u>Risques d'inondation et de submersion</u>	**<u>Pour l'ensemble des zones</u>** en contact avec la vallée de la Voise : - Les clôtures sur voie ou en limites séparatives devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. - De plus, les clôtures pleines sont interdites à moins de 15.00 mètres des berges de la Voise. Dans cette bande de 15.00 mètres, si une clôture est édifiée, elle sera constituée de piquets ou de poteaux espacés de 2.00 mètres minimum et de 5 fils maximum ou de lisses en bois sans saillie de fondations.

STATIONNEMENT	<u>Obligations en matière d'aire de stationnement des véhicules motorisés et des vélos :</u> Gérer le stationnement des véhicules hors des voies publiques et en fonction de la destination de la construction. Mieux prévoir le stationnement des vélos.	Les stationnements aériens sont situés à l'air libre. La mutualisation peut s'envisager pour diminuer le nombre de surface imperméabilisée et/ou dédiée aux stationnements lors de la création de plusieurs activités dont les terrains sont limitrophes ou contigus. Cette règle vise à favoriser l'installation d'hébergement hôtelier lié au tourisme et ainsi ne pas imposer un trop grand nombre de places de stationnements car le tissu urbain ancien est dense et ne permet pas toujours l'aménagement de stationnements pour des petites entreprises privées. Au I de l'article L .111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, il est fixé des obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les ensembles d'habitation, les bâtiments de bureaux, les bâtiments industriels et commerciaux et pour les bâtiments accueillant un service public. L'article L. 151-30 du code de l'urbanisme le rappelle.
EQUIPEMENTS ET RESEAUX		
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	<u>Accès et voirie :</u> Assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique. Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".	Cet article définit les caractéristiques minimum des voies privés ou servitudes de passage qui desservent les terrains constructibles, de manière à garantir le passage des véhicules de secours, d'urgence et d'enlèvements des déchets. L'accès direct des constructions sur une voie peut poser des problèmes de sécurité dans le cas d'un trafic important. L'accès sur une contre-allée ou une seule voie peut alors répondre aux aspects de sécurité
DESSERTE PAR LES RESEAUX	Eau potable, Electricité, téléphone, télédistribution, Assainissement, Défense incendie : Tout raccordement doit être conforme à la règlementation en vigueur.	Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Elles font par ailleurs l'objet d'évolutions fréquentes. C'est pourquoi le PLU se limite à exiger que ces règles soient respectées. Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter les servitudes de protection des captages.

	Réseaux de communications électroniques.	Le PLU ne développe pas les règles portant sur l'assainissement, car celles-ci sont définies par le Code de la Santé Publique et le 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. A la date d'approbation du PLU ces règles sont les suivantes : - Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent s'y raccorder dès leur construction. - Lorsque le terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement, l'accord du service de l'assainissement non collectif sur le mode d'assainissement proposé doit être joint à toute demande de permis de construire, à peine d'irrecevabilité. Les constructions existantes au moment de la mise en service d'un réseau public d'assainissement sont tenues de se raccorder dans un délai de 2 ans (art. L. 1331-1 du Code de la Santé Publique). Ces dispositions sont nécessaires pour respecter les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie 2016-2021. Les communes de l'Eure-et-Loir seront raccordées au plus tard début 2022. Préciser la date en fonction du STAN.

Les emplacements réservés

Traduisant le projet urbain et environnemental spécifié dans les orientations du PADD, l'inscription d'emplacements réservés au PLU (dont la liste et l'emprise figurent respectivement au plan de zonage et au règlement écrit) exprime une politique foncière volontariste et renouvelée de la ville.

Les emplacements réservés permettent de :

- Anticiper l'acquisition du terrain en vue de la réalisation de projet précis.
- Geler les projets de construction dans l'emplacement réservé autre que la destination pour laquelle l'emplacement est créé.

La collectivité locale peut inscrire un emplacement réservé pour (article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

- la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, d'espaces nécessaires aux continuités écologiques
- la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Les terrains en question peuvent bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme ; le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition.

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.
Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables.

La commune peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.
La liste des emplacements réservée a été revue, y compris dans sa numérotation.

Par rapport à la liste des emplacements réservés du PLU élaboré des emplacements réservés ont été instaurés, ceci, pour mieux contribuer à la mise en œuvre du PADD.

Liste des Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

N° ER	OBJET DE LA RESERVATION	BENEFICIAIRE	SURFACE	SECTION CADASTRALE + N° PARCELLES
1	Aménagement de l'entrée de village	Commune / Conseil départemental	752 m²	OD 617 ZC 23
2	Création d'une liaison douce	Commune	254 m²	OB 214, 769, 755, 758
3	Création d'une liaison douce	Commune	1378 m²	OD 167, 645, 694, 219, 220
4	Création d'une liaison douce	Commune	418 m²	ZC 14, 49
5	Aménagement d'un espace public	Commune	481 m²	OD 41
6	Aménagement d'un espace public	Commune	480 m²	OD 85
7	Aménagement et création d'un équipement public	Commune	961 m²	OD 177
8	Aménagement de l'entrée de village	Commune	124 m²	OD 27
9	Création d'une liaison douce	Commune	1000 m²	OD 673, 43

Tableau de surfaces des zones

SURFACE DES ZONES DU PLU (HA)	
Zones Urbaines (U)	
U	10.02
Uj	4.7
TOTAL des zones U	**14.72 ha**
Zones à ouvrir à l'urbanisation (AU)	
AU	0.7
TOTAL des zones AU	**0.7 ha**
Zone agricole (A)	
A	915.15
Ap	19.71
TOTAL des zones A	**934.86 ha**
N	54.2
TOTAL des zones N	**54.2 ha**
Superficie du territoire communal ensemble des zones	**1004.65 ha**

Partie VII- Compatibilité et prise en compte des documents en vigueur

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Chartraine

Ce document a été approuvé le 15 mai 2006. Il est actuellement en vigueur bien qu'il soit en cours de révision.
Le PLU doit être compatible avec le SCoT, qui sera le principal document de référence, intégrateur des diverses politiques publiques en matière d'urbanisme, de transports, d'habitat.
Le PLU s'est employé à s'inscrire pleinement dans l'application des objectifs et des orientations du SCOT, afin de ne pas en "contrarier" sa mise en œuvre.
Le document d'orientations générales (DOG) du SCoT décline les grands axes et objectifs permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD du SCoT. Ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, le logement, notamment social, les implantations commerciales, les déplacements et l'environnement.

Les orientations du DOG et la mise en compatibilité avec le projet de Voise sont les suivantes : *celles en bleu correspondent plus particulièrement aux objectifs mis en œuvre dans le PLU de Voise :*

Les grandes orientations du DOG	Traduction dans le PLU
1. LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME ***1.1 Les secteurs d'urbanisation préférentiels :*** • 1.1.1 Préserver les grands équilibres d'urbanisation existants • 1.1.2 Développer en continuité des secteurs urbanisés et équipés. • 1.1.3 Organiser 4 pôles préférentiels de développement économique • 1.1.4 Stratégie de localisation des activités économiques en dehors des 4 pôles préférentiels de développement économique • 1.1.5 Préserver l'espace agricole ***1.2 Le renouvellement urbain*** • 1.2.1 Optimiser les friches urbaines • 1.2.2 Travailler sur la densité • 1.2.3 De nouvelles formes d'habitat ***1.3 L'affirmation d'une mixité*** • 1.3.1 Une mixité sociale • 1.3.2 Une mixité fonctionnelle • 1.3.3 Une mixité au sein des zones d'activités économiques ***1.4 Les orientations en matière d'équipement*** • 1.4.1 L'équipement et l'implantation des activités commerciales • 1.4.2 Les grands équipements	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 DOG du SCoT : en organisant son développement dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. en préservant les espaces agricoles et naturelles. en proposant des formes d'habitat variées (maisons individuelles, maisons individuelles mitoyennes). en permettant les activités compatibles avec les habitations (bureau par exemple). en maintenant l'activité agricole par le recensement des exploitations et leur prise en compte dans la traduction règlementaire.
2. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE COHERENCE ENTRE L'URBANISATION ET LES DEPLACEMENTS ***2.1 Les projets d'infrastructure*** • 2.1.1 Le contournement Est de l'agglomération et des villages concernés • 2.1.2 Des liaisons ferroviaires à développer • 2.1.3 L'amélioration de la trame viaire	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 créant des emplacements réservés pour l'amélioration des liaisons douces et relier les secteurs d'habitations entre eux, et vers les équipements.

2.2 Une urbanisation et une politique d'équipement favorisant la maîtrise des déplacements • 2.2.1 Une urbanisation maîtrisée dans les secteurs mal desservis par les transports collectifs. • 2.2.2 Optimiser la desserte collective • 2.2.3 La prise en compte des déplacements et du stationnement dans les projets d'urbanisme ***2.3 Les aménagements de voirie*** • 2.3.1 Pour les transports collectifs • 2.3.2 Pour les modes doux **3. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION ET D'ENVIRONNEMENT** ***3.1 La protection du patrimoine*** • 3.1.1 Le patrimoine agricole et rural • 3.1.2 Les vallées et la constitution de la trame verte ***3.2 La protection du milieu naturel*** • 3.2.1 Les espaces naturels présentant un intérêt écologique • 3.2.2 La protection de la ressource en eau potable et des rejets en milieu naturel • 3.2.3 L'optimisation de la gestion des déchets	en proposant des améliorations et la sécurisation des voies par des emplacements réservés pour les entrées de ville de la RD 939. en proposant des prescriptions sur les stationnements dans le règlement écrit et dans les OAP pour les secteurs d'aménagement et en créant des aménagements notamment stationnements) en centre-bourg pour améliorer la circulation Rue de Chartres. 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 : en instaurant un écrin paysager aux pourtours de l'enveloppe urbaine. en proposant des préconisations dans les OAP sur la gestion des eaux de pluie. en préservant la trame verte et bleue de la Voise

3.3 La mise en valeur des paysages • 3.3.1 La mise en valeur des entrées de ville • 3.3.2 La mise en valeur des grands axes d'infrastructures • 3.3.3 Maîtriser l'affichage publicitaire sur l'ensemble du territoire • 3.3.4 La protection des vues sur la Cathédrale ***3.4 La prévention des risques et des contraintes*** • 3.4.1 Les risques naturels • 3.4.2 La prévention des risques industriels • 3.4.3 Les nuisances sonores	- informant les habitants du risque de cavité lors du dépôt d'autorisation de construire. en prenant en compte Natura 2000 et en limitant la constructibilité. en réalisant une OAP paysage pour la protection des paysages et de l'environnement. en limitant la constructibilité à proximité de la RD939. en informant les habitants de la présence de secteurs potentiellement humides à proximité de la Voise. en informant la population sur le risques de sécheresse entrainant des mouvements de terrain. en prenant en compte le périmètre de protection du captage d'eau le Bois Bichot.

Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021

Le SDAGE Seine-Normandie constitue un véritable programme de reconquête de la qualité de l'eau à l'échelle du bassin hydrographique. Il fixe pour 6 ans des objectifs, des échéances, des orientations et des dispositions à caractère juridique. Le SDAGE pour les années 2016 à 2021 a été adopté par le comité de bassin le 5 novembre 2015, publié au JO du 20 décembre 2015, a rendu effective la mise en œuvre du SDAGE à compter du 1er janvier 2016. Le SDAGE 2016-2021 conserve l'objectif d'atteindre 62% des eaux de surface en bon état écologique en 2021. À terme, l'objectif est que toutes les eaux soient en bon état.

Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis :

Les huit défis et les deux leviers identifiés dans le SDAGE sont les suivants :

Défi 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

Défi 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

Défi 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants

Défi 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral

Défi 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

Défi 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides

Défi 7- Gérer la rareté de la ressource en eau

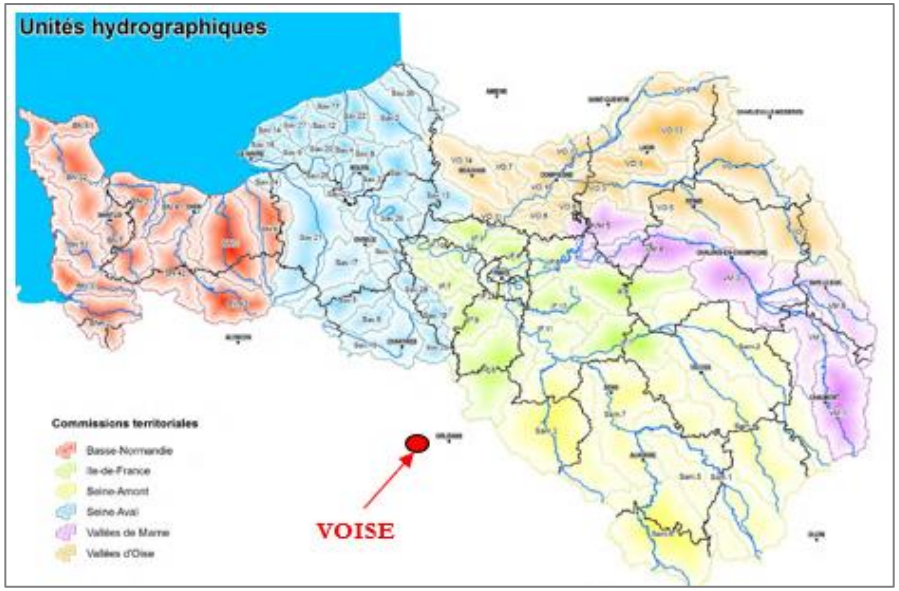
Défi 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Levier 1- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis

Levier 2- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Principales orientations du SDAGE s'appliquant au PLU	Traduction dans le PLU
Réduire les pollutions organiques	Les nouvelles constructions doivent se raccorder au réseau d'assainissement, permettant ainsi de gérer les rejets domestiques. Les nouveaux aménagements doivent permettre le bon écoulement des eaux pluviales sans accroître le risque d'inondation des terrains. L'aménagement doit privilégier les dispositifs alternatifs au « tout réseau ». Cela doit être envisagé au niveau des parcelles à construire mais également au niveau du projet d'aménagement. Les habitations peuvent par exemple mettre en place des dispositifs de récupération des eaux pluviales sur chaque parcelle, réaliser un double réseau pour alimenter les postes non destinés à être consommés, … Un pourcentage à la parcelle permet de préserver un espace libre végétalisé ou de plein terre. Les aménagements sur les terrains ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux de ruissèlement. Concernant les zones publiques, les surfaces de stationnements seront recouvertes d'un matériau perméable. Les surfaces végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie (noues, bandes enherbées, espaces verts public, …). La mise en œuvre de solutions de gestion alternative des eaux pluviales dans des ouvrages et aménagements aériens est à privilégier. Un débit maximum raccordable des eaux pluviales au réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe au droit de la parcelle, est défini comme suit :

Principales orientations du SDAGE s'appliquant au PLU	Traduction dans le PLU
	- constructions sur des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 3000 m², aucune limitation de débit n'est applicable à l'exception des réserves ci-dessus ; - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 3 000 m² et inférieure ou égale à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 50 litres par seconde par hectare ; - constructions sur des unités foncières nues dont la superficie est supérieure à 10 000 m², le débit est calculé en fonction de la capacité des réseaux mais ne peut excéder 15 litres par seconde par hectare ; - constructions sur des unités foncières déjà bâties dont la superficie est supérieure à 3 000 m², le débit maximum raccordable est celui généré par l'imperméabilisation actuelle dès lors que la superficie de l'aménagement projeté n'excède pas 20 % de la superficie de l'unité foncière. Lorsque la superficie de l'aménagement projeté est supérieure à 20 % de la superficie de l'unité foncière, les règles relatives aux unités foncières nues sont applicables sur la totalité de la superficie de l'unité foncière. (Conformément au SDAGE 2016-2021).
Maîtriser les prélèvements d'eau	Au niveau des habitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales est incitée afin de réduire les prélèvements sur la ressource en eau potable pour les postes non destinés à la consommation.
Préserver les zones inondables ou humides	La Voise et ses abords sont préservés de toute urbanisation.



Délimitation du bassin Seine-Normandie

Le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux SAGE de la Nappe de Beauce

Le SAGE de la nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques associés a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013.

Quatre enjeux majeurs ont été identifiés à partir des conclusions de l'Etat des lieux du territoire et des attentes exprimées par tous les acteurs :

- **Enjeu 1 : Une gestion équilibrée de la ressource en eau :** La protection quantitative de la nappe de Beauce représente ainsi un enjeu majeur du SAGE. Il doit permettre de maintenir l'économie du territoire en garantissant les besoins en eau des différents usages, mais aussi de maintenir le bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides associées en garantissant un niveau d'eau satisfaisant dans les rivières.
- **Enjeu 2 : Une nappe fragile à mieux protéger, la qualité des cours d'eau à reconquérir** : L'objectif est d'aboutir à une diminution de la teneur en polluants dans l'eau et à la préservation de cette ressource contre toute pollution, afin de protéger l'alimentation en eau potable. Tous les usagers sont concernés : du jardinier amateur au cultivateur, de l'artisan à l'industriel, du simple particulier à l'ensemble des collectivités.
- **Enjeu 3 : Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement** : Plusieurs secteurs du périmètre du SAGE sont vulnérables au risque d'inondation. Les causes de ces phénomènes sont nombreuses : dégradation des milieux naturels, urbanisation croissante, ruissellement urbain ou rural. Diminuer la vulnérabilité au risque, gérer les ruissellements sont les mesures à poursuivre afin de limiter le risque d'inondation qui touche un certain nombre de communes sur le territoire du SAGE
- **Enjeu 4 : Une gestion concertée des milieux aquatiques :** Cet objectif doit permettre de restaurer et de protéger ces milieux naturels et de rendre aux cours d'eau et aux zones humides leur rôle hydraulique et épuratoire.

PLU de Voise : Pour participer à la préservation, la mise en valeur et l'amélioration de la qualité et la quantité des eaux de surface et souterraines, le PLU de Voise intègre la gestion de l'eau dans l'aménagement de son territoire en :

- Assurant la protection des milieux naturels et des paysages,
- Envisageant un développement urbain en accord avec la capacité des dispositifs d'épuration,
- Prenant en compte les zones potentiellement humides de la Voise,
- Préservant la Voise et ses abords,
- Maîtrisant les rejets d'eaux pluviales,
- Veillant au raccord des nouvelles installations au réseau d'assainissement.

Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Chartraine

Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération chartraine adopté en février 2008 a fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée par le conseil communautaire lors de sa séance du 18 novembre 2010.
Actuellement, le PLH est en cours de révision (2013-2018).
L'agglomération a néanmoins, validé les 4 grands axes stratégiques de ce document :

1. Poursuivre une politique locale de l'habitat au service de l'équilibre de l'agglomération
   - Préserver les équilibres de l'agglomération (mixité sociale, équilibre de l'urbanisation…)
   - Accueillir des familles
   - Développer des formes d'habitat plus denses
   - Intervenir sur la reconquête du parc existant (renouvellement, indignité, vacance, précarité énergétique)
2. Permettre le parcours résidentiel de tous les habitants de l'agglomération
   - Développer des logements diversifiés
   - Développer une offre de qualité pour tous et notamment pour les jeunes, les actifs et les personnes âgées
3. Prendre en compte les publics spécifiques
   - Veiller à répondre aux besoins des personnes âgées, des jeunes, des plus démunis et des gens du voyage
4. Déployer une gouvernance opérationnelle
   - Pérenniser les partenariats avec les acteurs locaux de l'habitat
   - Créer une dynamique d'ensemble à l'échelle des 46 communes
   - Poursuivre et alimenter les outils de suivi et d'évaluation du PLH

PLU de Voise : Il convient de préciser que le périmètre du PLH couvre 46 communes de l'agglomération, et 66 au 1er janvier 2018. Etant en cours de révision, le PLH antérieur ne couvre pas Voise pour l'instant, car la commune a intégré l'Agglomération après l'adoption du PLH 2008-2013.

Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération Chartraine

Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération de Chartres a été approuvé le 10 février 2014.
Il vise à réduire l'utilisation de la voiture particulière au profit de moyens de transports moins polluants comme le train, le bus ou encore le vélo.

PLU de Voise : Voise s'inscrit dans cette démarche volontariste de développement durable en renforçant le maillage des liaisons douces à l'intérieur et aux pourtours de son enveloppe urbaine.
L'amélioration de l'entrée du village de la RD939, est un enjeu important puisqu'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.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique de la Région Centre-Val de Loire a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

Le SRCE définit les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme ; le plan local d'urbanisme (PLU) doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale.

Plusieurs enjeux ont été identifiés à l'échelle régionale, desquels découlent quatre grandes orientations déclinées en objectifs stratégiques :

I. Préserver la fonctionnalité écologique du territoire,
   - Contribuer à la préservation des milieux naturels les plus menacés en région Centre-Val de Loire, ainsi qu'à celle des habitats fonctionnellement liés
   - Préserver la fonctionnalité écologique des paysages des grandes vallées alluviales

- **PLU de Voise : préservation de la Vallée de la Voise, et des certaines de boisements liés ainsi que du site Natura 2000 ZPS Beauce et Vallée de la Conie**

- Maintenir la fonctionnalité des espaces boisés, de leurs lisières et des milieux ouverts qu'ils comprennent,
    - **PLU de Voise : préservation des boisements associés à la Voise**
- Fédérer les acteurs autour d'un « plan de préservation des bocages » à l'échelle des éco-paysages concernés de la région dans une perspective mixte écologique et économique
- Eviter toute fragmentation supplémentaire des corridors à restaurer.
    - **PLU de Voise : maintien au plus près de l'enveloppe urbaine et préservation des zones agricoles et naturelles.**

II. Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés,

- Aménager les « intersections » entre les corridors et les infrastructures de transports terrestres,
- Restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
- Restaurer la fonctionnalité écologique des zones humides notamment dans les lits majeurs des grands cours d'eau
    - **PLU de Voise : préservation de la Vallée de la Voise, et des certaines de boisements liés.**
- Envisager la compensation écologique des projets comme un outil possible de restauration de la fonctionnalité écologique du territoire
- Restaurer la fonctionnalité écologique en zones urbaines et périurbaines.
    - **PLU de Voise : maintien des zones naturelles en secteurs urbains.**

III. Développer et structurer une connaissance opérationnelle,

- Encourager la production de données naturalistes dans un cadre cohérent et structuré

IV. Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre,

- Sensibiliser le grand public,
- Sensibiliser / informer les élus et décideurs locaux,
- Former les concepteurs de l'aménagement du territoire et plus généralement l'ensemble des acteurs.

Le Plan Climat Energie Régional (PCER) de la Région Centre-Val de Loire

Annexé au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire, la Région Centre-Val de Loire a réalisé son Plan Climat Energie Territorial (PCER). Ce document est un projet territorial de développement durable dont les finalités sont :

- de lutter contre le changement climatique en limitant l'impact du territoire sur le climat, principalement en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du Facteur 4 (division par 4 des émissions de GES d'ici 2050) ;
- de s'adapter au changement climatique, en réduisant la vulnérabilité du territoire, puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

La Région Centre-Val de Loire, dans l'application de ces finalités, a défini ses grands objectifs.

PLU de Voise : intègre les grandes orientations du PCER :

- en développant des modes doux (chemins piétons entre les quartiers),
- en incitant le recours aux énergies renouvelables dans ses orientations d'aménagement et de programmation,
- en améliorant l'accessibilité aux services et lieux de vie par des aménagements de sécurisation des voies RD939.

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Chartres Métropole

Chartres Métropole a élaboré et adopté le 14 octobre 2016 un Plan Climat-Energie Territorial (PCET), qui comporte 29 fiches actions visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, réparties en 5 thématiques : énergie, aménagement durable du territoire, déplacements, consommation durable de Chartres Métropole, agriculture et alimentation. Les 29 actions réparties en 5 thématiques sont les suivantes :

L'ENERGIE :

1 - SENSIBILISER les agents et les utilisateurs aux éco-gestes et économies d'énergie
2 - SUIVRE ET GERER les consommations énergétiques
3 - INSTALLER des équipements peu énergivores
4-IMPLIQUER les parties prenantes dans la démarche d'économie d'énergie
5 - PILOTER le plan de réhabilitation thermique des bâtiments de Chartres métropole
6 - ACCOMPAGNER les collectivités dans la réhabilitation thermique de leurs bâtiments
7 - VALORISER les économies d'énergie
8 - SENSIBILISER ET FORMER le public aux économies d'énergie
9 - DEVELOPPER les énergies renouvelables sur le territoire
10 - DISPOSER d'un chauffage collectif peu émissif
11 - OPTIMISER l'efficacité énergétique de l'éclairage public

URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

12 - PLANIFIER l'aménagement et l'urbanisation du territoire
13 - DÉVELOPPER des infrastructures routières durables
14 -RÉDUIRE les émissions liées à la compétence « assainissement de l'eau »

LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE

15 - SUIVRE et gérer les déplacements des agents
16 - INCITER les agents à utiliser des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle
17 - ÉVITER les déplacements inutiles en développant le télétravail et la visioconférence
18 - AMÉLIORER l'efficacité du parc de véhicules professionnels
19 - DÉVELOPPER les réseaux de transport durable
20 - FAVORISER le développement du covoiturage
21 - IMPLIQUER les acteurs du territoire dans une démarche d'optimisation des déplacements
22 - INCITER les citoyens à utiliser des véhicules moins émissifs

CONSOMMATION RESPONSABLE DES SERVICES

23 - SENSIBILISER les agents aux achats responsables
24 - MENER des démarches de dématérialisation des procédures et de virtualisation des serveurs
25 - RÉDUIRE la consommation de papier
26 - AMÉLIORER la gestion des déchets

L'AGRICULTURE ET L'ALIMENTATION SUR LE TERRITOIRE

27 - PERMETTRE le développement d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement
28 - SENSIBILISER les consommateurs à une consommation saine et responsable
29 - DÉVELOPPER l'approvisionnement de proximité sur le territoire

PLU de Voise : intègre les grandes orientations du PCET :

- en développant des modes doux (chemins piétons entre les quartiers) dans le cadre de la valorisation de transport durable,
- en permettant une mixité des fonctions en zone U pour favoriser le télétravail,
- en réfléchissant aux secteurs de développement et en les organisant sur son territoire
- en incitant le recours aux énergies renouvelables dans ses orientations d'aménagement et de programmation.

Partie VIII – Liste des Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes d'utilité publique

➔ **Servitudes attachées à la protection des eaux potables – conservation des eaux** (fiche AS1)

Puits de captage du « Bois Bichot ».

Acte administratif : DUP du 11/01/2010.

Service gestionnaire : SIAEP DE LA REGION DE SOURS VOISE – mairie – 28700 Béville le Comte

➔ **Servitudes relatives au plan d'alignement** (fiche EL7)

- RD 7/1 Voise : acte administratif du 29/01/1856.
- RD 7/2 Voise : acte administratif du 22/10/1852.
- RD 122 Voise : acte administratif du 19/12/1855.
- RD 122/10 Voise : acte administratif du 30/10/1889

Le service gestionnaire : Conseil Départemental d'Eure-et-Loir – Subdivision Départementale de la périphérie chartraine – 2, rue du Général Marceau – 28170 LUCE.

➔ **Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements – électricité** (fiche I4)

- Ligne 90Kv Auneau/Voves

Les services gestionnaires : RTE – GMR Sud Ouest – 7, Avenue Eugène Freyssinet – 78286 Guyancourt Cedex. RTE GMR Sologne – 21 rue Pierre et Marie Curie – BP 124 – 45140 Ingré

➔ **Servitudes relatives aux réseaux de télécommunications** (fiche PT3)

- RG 28737

Le service gestionnaire : France Télécom – UPR Ouest / Centre Val de Loire – 18-22, Avenue de la République – 37700 Saint-Pierre-des-Corps

➔ **Servitudes de relations aériennes** (fiche T7)

Zones situées à l'extérieur des zones grevées de servitude aéronautiques et soumis à autorisation.

Acte administratif : Arrêté du 25/07/1990

Le service gestionnaire : Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) – Administration Zone aéronautique – CS 14321 – 44343 Bouguenais cedex.