

PLAN LOCAL D'URBANISME

Marchezais

1. Rapport de présentation 1.1 Diagnostic territorial

Arrêté le :

5 mai 2017

Enquête publique :

11 septembre au 10 octobre 2017

Approuvé le :

1 décembre 2017

Mairie de Marchezais
Place de la Mairie
28410 Marchezais
Tel: 02 37 43 16 32

mairiemarchezais@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Sommaire

AVANT PROPOS.....	4
PREAMBULE.....	6
I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE : PREVISIONS ET BESOINS	14
A. LA DEMOGRAPHIE	14
1. Etat des lieux de la démographie	14
2. Synthèse et enjeux de Marcheçais	19
B. L'HABITAT	20
1. Etat des lieux de l'habitat	20
2. Enjeux et objectifs pour l'équilibre social de l'habitat	25
3. Synthèse et enjeux pour Marcheçais	26
C. L'ACTIVITE ET L'EMPLOI.....	27
1. La population active	27
2. L'activité économique et commerciale	30
3. L'activité agricole.....	32
4. L'activité touristique.....	35
6. Synthèse et enjeux pour Marcheçais	36
D. LE TRANSPORT ET LES EQUIPEMENTS.....	37
1. Etat des lieux du transport routier	37
2. L'offre d'équipements publics.....	42
3. Synthèse et enjeux pour Marcheçais	44
II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	46
A. Les paysages et ses composantes	46
1. Qu'est-ce que le paysage ?.....	46
2. Les entités paysagères du Thymerais.....	46
3. Les entités paysagères de Marcheçais	48
4. Synthèse et enjeux paysagers pour Marcheçais	48
B. Les milieux physiques	49
1. La topographie.....	49
2. La géologie.....	49
3. Le climat	50
C. Les ressources naturelles	52
1. La ressource en eau.....	52
2. La gestion des déchets	56
3. L'énergie	57
4. La fibre optique	57

5. Les énergies renouvelables	60
6. Synthèse et enjeux pour le thème des ressources naturelles à Marchezais.....	62
D. LES MILIEUX NATURELS.....	63
1. Trame verte et bleue	63
2. Synthèse et enjeux des milieux naturels à Marchezais.....	66
E. LES RISQUES NATURELS.....	67
1. L'aléa retrait gonflement des argiles.....	67
2. Le risque sismique	68
3. L'aléa érosion.....	69
4. Les cavités souterraines	69
5. Le risque d'inondation.....	70
6. Synthèse et enjeux des risques naturels à Marchezais	72
F. LES RISQUES INDUSTRIELS, LES POLLUTIONS ET NUISANCES	73
1. Les risques industriels et technologiques.....	73
2. La qualité de l'air	74
3. Les nuisances sonores	75
76	
4. Synthèse et enjeux des risques industriels, pollutions et nuisances à Marchezais	76
G. ENVIRONNEMENT GENERAL ET EVOLUTION DU BATI	77
1. Le paysage bâti du Thymerais-Drouais et du Beauceiron	77
79	
2. Le développement urbain de Marchezais	79
3. Formes architecturales.....	80
81	
4. Consommation d'espace et potentiel constructif.....	81
5. Le patrimoine bâti	82
6. Synthèse et enjeux de l'environnement général et de l'évolution du bâti.....	83
H. SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE MARCHEZAIS	84

AVANT PROPOS

Le processus de planification du développement communal

Le 5 décembre 2008, la commune de Marchezais a approuvé son premier Plan Local d'Urbanisme. Le 24 avril 2015, elle a engagé une procédure de révision de son PLU.

Pour cette procédure, la commune a choisi de mettre en œuvre l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) afin de mieux identifier et d'évaluer les différents impacts environnementaux de son projet d'urbanisme et les mesures à mettre en œuvre pour mieux les maîtriser. Par ailleurs, cette procédure prend également compte des nouvelles normes législatives et réglementaires liées à la loi ALUR du 24 mars 2014 et les lois Grenelle.

Les objectifs généraux de la commune au travers de la révision du PLU:

- La gestion globale du territoire avec ses 225 hectares de surface et une population avoisinant les 350 habitants en 2016 selon la commune (295 habitants selon le recensement de la population 2013 de l'INSEE) ;
- La mise en compatibilité de la commune avec les exigences législatives et réglementaires actuelles ;
- L'intégration des conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, les principes définis à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme et notamment ceux issus de la loi dite « Grenelle II » et de la loi ALUR, tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de la consommation des espaces ;
- La mise en cohérence de l'évolution spatiale et démographique afin d'aboutir à une gestion économe de l'espace ;
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra-communales (Schéma Régional Climat Air Energie (SCRAE), Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE), le Plan Climat Energie Régional (PCER) ...) ;
- La recherche d'un développement socio-spatial équilibré.

Contenu du Plan Local de L'Urbanisme

Selon les articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les modalités d'élaboration ou de révision d'un PLU sont explicites : un PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement durable et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Il est composé :

- Du rapport de présentation ;
- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Du règlement ;
- Des documents graphiques ;
- Des annexes.

Cadre juridique et institutionnel

Le projet à connaissance de Marchezais a été transmis par les services de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir, à la commune, en date du 16 décembre 2015 et à l'Agglo du Pays de Dreux, le 24 décembre 2015.

Ce document technique, du ressort du Préfet et de ses services, fait mention de tous les documents juridiques et législatifs dont la personne en charge de l'élaboration ou de la révision du PLU doit tenir compte.

Le PLU de Marchezais doit être compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux, en cours d'élaboration ;
- Le Programme Local de l'Habitat, arrêté le 21 novembre 2016 ;
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Seine-Normandie, 2016-2021, en vigueur depuis le 05/11/2015.

Il devra également être compatible avec les Déclarations d'utilité publique (DPU).

Le PLU de Marchezais doit prendre en compte les documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014 ;
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET), approuvé le 16/12/2011 ;
- Le Schéma départemental des carrières (SDC).

Il devra également prendre en compte :

- Les Projets de l'Etat et des autres personnes publiques qui concernent le territoire ;
- Les dynamiques des communes limitrophes, leurs documents d'urbanisme en vigueur ou en cours de révision et donc les possibilités d'urbanisation déjà présente sur le bassin de vie afin d'avoir un projet cohérent.

Dans une recherche de cohérence externe la plus optimale possible, le PLU de Marchezais peut utilement s'appuyer sur les documents suivants :

- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), en vigueur depuis le 28/06/2012 ;
- Le Plan départemental d'élimination des déchets ;
- L'atlas des zones inondables ;
- L'atlas départemental des paysages ;
- Les Zonages Natura 2000 ;
- L'inventaire ZNIEFF ;
- L'inventaire des installations Seveso et ICPE l'inventaire des sites et sols pollués ;
- L'inventaire des risques naturels : Le BRGM a recensé 2 cavités sur le territoire communal ;
- L'inventaire des risques de transport de matières dangereuses ;
- Le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN),
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Le Document de gestion de l'espace agricole et forestier ;
- Les Données relatives à la qualité de l'air : www.ligair.fr ;
- Le Plan Régional Agriculture durable (PRAD), en vigueur depuis le 08/02/2013 ;
- Le Schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées (SRGSFP), en vigueur depuis le 09/02/2005 ;
- Le Schéma Départemental des Déplacements, 2011 ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) approuvé le 15 décembre 2011 ;
- Le Schéma Départemental des Zones d'Activités 2007 ;
- Le Schéma d'Aménagement Commercial (DAC) de l'Agglo du Pays de Dreux, en cours d'élaboration ;
- L'Agenda 21 de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé en septembre 2014 ;
- Le Schéma directeur de l'offre économique, adopté en conseil communautaire le 29 juin 2015.

PREAMBULE

a. Le concept d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) et son intégration à la révision du PLU

Depuis le début des années 1990, la diffusion du concept de développement durable impose la prise en compte de divers champs techniques dans la mise en œuvre de politiques environnementales. Les réformes du Code de l'Urbanisme, notamment par la loi SRU (2000), par la loi Grenelle II (2010), et plus récemment par la loi ALUR en 2014, obligent à avoir une autre approche environnementale de l'urbanisme. Ainsi, l'ADEME a créé un outil pour y répondre : l'AEU®. Cette approche se définit comme une approche globale et transversale, une démarche opérationnelle applicable aux différentes échelles de projets d'urbanisme, associant trois dimensions :

- l'orientation des choix conceptuels et techniques,
- l'accompagnement de projet, tout au long de son processus,
- l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Partant prioritairement des enjeux environnementaux, l'AEU® œuvre pour une qualité urbaine durable qui se concrétise par des déplacements maîtrisés, des déchets bien gérés, une offre diversifiée d'énergie, une ambiance sonore qualifiée et une gestion maîtrisée des ressources en eau et de l'assainissement. Elle aborde d'autres thématiques environnementales telles l'environnement climatique, la biodiversité, le respect des milieux naturels et la valorisation des paysages. Elle peut également se présenter comme une base méthodologique pour intégrer les dimensions économiques et sociales du développement durable dans une démarche de projet urbain.

La commune de Marcheais a souhaité mettre en œuvre cette AEU® au titre de sa compétence urbanisme afin de guider la révision de son PLU.

Les principes méthodologiques de l'AEU®

Quelle que soit l'échelle à laquelle on intervient, tout projet d'urbanisme passe par un certain nombre d'étapes clés :

- Etudes préalables ;
- Réalisation du diagnostic ;
- Définition des enjeux ;
- Elaboration d'un projet ;
- Mise en application opérationnelle ;
- Evaluation.

Les choix et les décisions résultent ainsi d'arbitrages entre, d'une part, l'ensemble de ces préoccupations et, d'autre part, leurs interactions possibles.

Dans ce processus de projet de révision, l'AEU® a pour but de favoriser et de faciliter la prise en compte des facteurs environnementaux.

Méthodologie générale de mise en œuvre d'une AEU®

L'AEU® doit rester souple et adaptable, tant au rythme des projets qu'aux contextes locaux. On peut ainsi distinguer quatre moments clés dans sa mise en œuvre :

- Le diagnostic croisé (analyse de l'existant en fonction des différents facteurs environnementaux, évaluation des impacts prévisibles,...) ;
- La restitution du diagnostic et son appropriation par les acteurs impliqués (l'adhésion aux constats, la compréhension partagée des enjeux,...) ;

- La définition d'orientations, d'objectifs et de principes d'aménagement intégrant les facteurs environnementaux (faire émerger des consensus, des propositions concrètes...) qui doivent être quantifiables et vérifiables ;
- La transcription des orientations retenues dans le PLU ;
- La définition de mesures d'accompagnement.

Pourquoi engager l'AEU® ?

La prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques est aujourd'hui nécessaire pour :

- Respecter la réglementation (Grenelle II, Schéma Régional Climat Air Energie, Schéma Régional de Cohérence Ecologique...). Ainsi, le principe éthique rejoint alors l'exigence législative ;
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU de la commune ;
- Faire participer les acteurs du territoire au devenir de la commune ;
- Articuler les objectifs environnementaux avec les objectifs économiques et sociaux tout au long de la démarche...

L'AEU® : mobiliser par un dispositif d'animation adapté

Cette approche globale et transversale représente un temps fort de communication, de sensibilisation et d'information, non seulement sur les enjeux dégagés de thématiques explicitement abordées, mais aussi sur les choix urbains dans lesquels elles s'insèrent. Ces derniers vont au-delà des seules considérations environnementales et concernent au final l'ensemble de la commune, son devenir et la façon de la vivre.

La concertation devient alors une contribution particulière à l'économie générale d'un projet d'aménagement. Dans ce sens, la qualité environnementale est un argument supplémentaire de promotion et d'attractivité.

En conclusion, l'AEU® permet :

- l'information (apporter des éléments de compréhension et d'analyse) ;
- la consultation (collecter les avis d'acteurs des sphères différentes) ;
- le débat (accorder un droit de parole pour permettre aux acteurs de mieux se connaître afin de mieux se comprendre) ;
- négocier des solutions acceptables pour le plus grand nombre.

b. L'AEU® et le PLU

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU. Les conditions de réussite sont, d'une part, que l'AEU® soit menée sur la totalité de la démarche, et d'autre part, que l'AEU® puisse proposer des outils de sensibilisation et de concertation variés, permettant l'adaptation au contexte communal.

Par ailleurs, afin de faire prendre conscience des enjeux et en vue d'un développement équilibré de la commune à long terme, l'AEU® doit croiser plusieurs thèmes (environnement, énergie, eau, ...).

Démarche AEU® (approche environnementale de l'urbanisme)	Document de planification PLU
Analyse des enjeux environnementaux Diagnostic partagé	Etat initial de l'environnement Rapport de présentation
Définition des objectifs environnementaux et principes d'aménagement	PADD Orientations d'Aménagement et de Programmation
Suivi et animation	Dispositif de suivi et évaluation Suivi des PLU Suivi des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, de construire

Le dossier de PLU contient un rapport de présentation qui expose les résultats du diagnostic environnemental. Le PADD fixe des objectifs généraux en matière d'environnement à condition qu'ils puissent se traduire concrètement en matière d'urbanisme et d'aménagement. Le PADD est un document souple dans sa structure et évolutif dans son contenu. Il doit rendre compte des intentions durables de la commune pour les années à venir et définir des objectifs en fonction des besoins répertoriés sur la base de prévisions démographiques et économiques.

Le PLU a également pour vocation de délimiter des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Depuis la mise en œuvre d'une politique de lutte contre l'étalement urbain, la question de la hiérarchisation des zones à urbaniser devient centrale dans l'exercice d'élaboration ou de révision du PLU. La prise en compte des facteurs environnementaux doit permettre de déterminer les zones qui seront les plus favorables pour accueillir l'extension urbaine, ou du moins, celles qui seront les moins fragilisées en termes de pression environnementale.

La concertation est une étape importante dans la conception du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme. Elle permet d'appréhender le savoir d'usage de la population et de vérifier et approfondir les connaissances d'un territoire.

La concertation est également un outil de communication qui permet d'associer les acteurs du territoire à une réflexion, de leur faire prendre conscience de certains constats et de débattre ensemble pour un projet de territoire commun.

Cette concertation doit être menée durant toute la période de révision du PLU.

c. L'AEU® pour la révision du PLU de Marchezais

La commune a choisi de mener une AEU® selon la méthode définie précédemment. En matière de concertation, elle sera bien effectuée sur l'ensemble de la révision du PLU de Marchezais, mais il a été souhaité de commencer par des phases de sensibilisation et de participation citoyenne afin d'acquérir une culture commune de l'AEU®, du développement durable et du PLU.

Ainsi, dans la délibération du conseil municipal du 24 avril 2015, les modalités de concertation ont été définies selon les articles L123-6 et L300-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Affichage de la délibération en mairie ;

- Parution dans le journal municipal ou le bulletin municipal ;
- Organisation d'ateliers avec le public ;
- Mise à disposition d'un dossier d'information avec un registre sur lequel chacun pourra consigner ses observations ;
- Organisation de réunions publiques.

Les réunions AEU® dans la phase diagnostic du PLU de Marchezais

Pour la phase diagnostic, la concertation avec les habitants, les associations du territoire et les personnes publiques associées, prévoit quatre réunions en fonction des grands thèmes issus du développement durable:

- Deux ateliers AEU® dédiés aux thèmes de l'énergie, du climat, des déplacements, de la démographie, de la biodiversité et des formes d'habitats les 12 avril et 26 avril 2016 ;
- Une réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA), le 14 juin 2016 ;
- Une réunion publique avec les acteurs du territoire, le 05 juillet 2016.

Un comité technique a aussi été créé par la commune afin de travailler régulièrement avec l'ensemble des élus qui y siègent et les acteurs du territoire qui peuvent y être invités.

Le 1^{er} atelier AEU® « Quel devenir souhaitez-vous pour votre commune ? »

Trente-Deux personnes ont pris part à ce premier atelier de concertation qui s'est déroulé en deux temps : une première partie qui s'est organisée sous forme de présentation des grands enjeux clés en matière de climat, d'énergie et de déplacements ; et une seconde partie qui s'est structurée sous forme de travail en groupe pour l'atelier.

De manière générale, les participants à ce premier atelier de concertation sur le PLU ont mis en avant le cadre de vie rural sur la commune de Marchezais. Les habitants tiennent à ce que leur commune conserve cette qualité.

Un cadre de vie qu'il convient de protéger, en particulier vis-à-vis de la circulation routière, mais surtout du développement urbain et de la prolifération des nouveaux lotissements en communes rurales. L'arrêt de la division des terrains constructibles est également souhaité afin de préserver le cadre de vie rural.

Toujours sur le même thème, certains habitants présents ont émis le souhait de ne plus étendre la zone d'activité proche de la gare mais accepte l'implantation de nouvelles entreprises et nouveaux commerces sur le territoire communal.

Nombreux sont les habitants qui attendent une révision du PLU actuel et de son règlement écrit. En effet, les règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives, ainsi que les pentes de toitures sont jugées trop contraignantes et conduisent à de réelles difficultés depuis plusieurs années pour instruire des demandes de permis de construire ou des déclarations préalables, notamment pour de la construction d'abris de jardins ou de garage.

Il s'agit du problème majeur évoqué lors de cet atelier.

Des habitants ont évoqué un manque de commerces et de services. L'obligation pour les habitants de prendre leur véhicule automobile a également été soulevée.

La circulation routière est un thème qui a été plusieurs fois évoqué et qui est considéré par beaucoup comme étant un réel souci, notamment concernant la sécurité pour les riverains au niveau de la route de Serville (RD 147). Au niveau des transports en commun, les habitants se disent plutôt

satisfaits de la desserte de la commune par le train en direction de Paris. Le potentiel de la commune en matière de cheminements doux est jugé comme insuffisant, mais comme pouvant également être amélioré, notamment en direction de la commune de Bû.

Le 2nd atelier AEU® « Quelles formes urbaines pour la commune ? »

Ce second atelier a accueilli vingt-deux marcherois. Il s'est organisé selon le même format que la première réunion de concertation, c'est-à-dire une première partie présentant les enjeux en matière de démographie, de biodiversité et de formes d'habitat ; et une seconde partie « atelier » organisée en groupes de réflexion autour des formes urbaines et architecturales souhaitées ou non sur la commune de Marchezais.

De manière générale, les participants ont révélé leur attachement aux formes d'architectures traditionnelles présentes dans la région.

Ainsi les formes typiques du Thymerais et les formes à influence normande ont été appréciées.

Les formes architecturales plus récentes type lotissement pavillonnaire ont été moins tolérées.

D'autre part, les participants se disent favorables pour la recherche d'un habitat moderne à énergie positive.

Par ailleurs, la question de l'intégration paysagère a été abordée au travers des différentes formes de clôtures présentées.

Enfin, concernant la question des énergies renouvelables, qui a également été posée au travers des différentes photos, les participants à ce deuxième atelier de concertation les acceptent sous certaines conditions.

Présentation

Contexte général de la commune

Commune : Marchezais	Département : Eure-et-Loir
Superficie en hectares : 225 ha	Canton : Anet
Habitants en 2016 : 350 habitants ¹	Densité moyenne : 136 hab. /km ²

Situation géographique

La commune de Marchezais se situe au Nord du département d'Eure-et-Loir, au carrefour des régions Centre-Val de Loire, Normandie et Ile-de-France.

Elle est bordée par les communes suivantes :

- Bû au Nord ;
- Broué au Sud ;
- Havelu et Goussainville à l'Est ;
- Serville à l'Ouest.

A proximité des villes de Dreux (15 km) et de Houdan (10 km), Marchezais est proche du cœur de l'agglomération drouaise et est à 35 km de Mantes-la-Jolie (Yvelines).

La commune profite donc de la proximité de pôles administratifs et économiques importants.

Liaisons intercommunales

Marchezais profite d'une connexion intercommunale grâce aux deux départementales présentes sur le territoire communal : la RD147 qui relie la commune à Abondant via Serville ; et la RD21, menant à Bû, qui la traverse du Nord au Sud et qui rejoint la N12 (Paris- Brest) à 1km de distance au Sud de la commune.

La gare, située à moins de 500 m du centre-bourg, permet de relier la commune à Dreux en 5 min et au bassin d'emploi parisien en environ 1h.

Cet emplacement privilégié a permis le développement urbain en créant un attrait pour de nouvelles populations.

Histoire

Les premières traces écrites sur Marchezais remontent à l'an 1020 du fait que Saint-Fulbert, Evêque de Chartres, devant reconstruire sa cathédrale suite à un incendie, ne pouvait percevoir sa prébende sur Marchezais pillée par Raoul Comte de Bayeux et Seigneur Ivry la Bataille, par Geoffroi Vicomte de Châteaudun et du Maine et par Herbert Comte du Maine. (Mémoires archéologiques d'Eure-et-Loir paru en 1882).

Marchezais s'appelait en 1250 « Marchères ». Son nom vient de Marchesium qui au Moyen Âge désignait un lieu marécageux.

L'écusson de la commune représente les roseaux, les silos et le blé, expression de la plaine céréalière.²

¹ Données communales. Le recensement INSEE 2013 de la population légale fait mention de 295 habitants. Un lotissement de 17 lots ne semble pas être pris en compte dans ce recensement.

² Source : <https://fr.wikipedia.org/wiki/Marchezais#Histoire>

À l'origine, Marchezais était un village purement agricole avec 5 fermes et de nombreux ouvriers agricoles. Aujourd'hui, la commune est essentiellement peuplée de citoyens venus s'installer à la campagne. Cependant l'activité agricole y demeure intense, tant en raison des terres cultivées que des industries de stockage et de transformation céréalières qui sont présentes.

Les anciennes fermes de la commune sont, encore aujourd'hui, existantes dans le bourg.

Carte postale ancienne représentant la gare de Marchezais-Broué



Source : <http://www.perche-gouet.net>

Le développement de l'urbanisation

La commune de Marchezais, située sur le plateau, s'organise sous forme d'une petite aire urbaine entourée par les champs. Historiquement, cette urbanisation s'est implantée à l'Ouest de l'actuel D21, autour de l'église et des premières fermes.

Par la suite, le développement de l'urbanisation s'est réalisé en étendant le bourg et le long de la voie ferrée après son introduction sur la commune.

Comme illustré sur la carte, l'urbanisation de la commune se présente sous la forme d'un « L » : une partie qui longe la RD21 à l'Ouest, et une partie au Nord de la voie ferrée, au sud de la commune.

De nos jours, le bourg est assez ramassé sur lui-même. Il doit sa physionomie actuelle au comble des espaces libres et à la vente et morcellement des propriétés.

Ces dernières années de nouveaux lotissements sont venus agrandir le tissu urbain existant. Toutefois, l'urbanisation a été limitée, au Nord-Ouest de la commune, par un fossé qui longe les dernières constructions et par la départementale D21 qui traverse la commune du Nord au Sud.

Organisation géographique de Marchezais



Source : fond de carte : www.geoportail.fr

Terres arables
Tissu urbain

Contexte intercommunal

Depuis le 1er janvier 2014, Marchezais est membre de l'Agglo du Pays de Dreux, créée par fusion de Dreux agglomération et des communautés de communes du Val d'Eure-et-Vesgre, du Val d'Avre, des Villages du Drouais, du Thymerais et du Plateau de Brezolles et d'Ormoy.

L'Agglo du Pays de Dreux rassemble 78 communes et compte 111 529 habitants.

L'Agglo du Pays de Dreux exerce les compétences obligatoires suivantes, prévues par la Loi :

- Le développement économique ;
- L'aménagement de l'espace ;
- L'équilibre social de l'habitat ;
- La politique de la ville.

Elle a également choisi d'exercer les compétences optionnelles et facultatives suivantes :

Les compétences optionnelles :

- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;
- La construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

Les compétences facultatives :

- La production d'eau
- L'action sociale d'intérêt communautaire ;
- Le tourisme, les loisirs et le cadre de vie ;
- La gestion des eaux et des rivières et la valorisation des espaces naturels ;
- L'aménagement numérique du territoire ;
- La création et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage ;
- La maison médicale et la gendarmerie.

Ainsi, les principales compétences de l'Agglo du Pays de Dreux concernent le développement économique, l'environnement (déchets et eau), les transports, les services à l'enfance et la famille et les grands équipements culturels et de tourisme.

I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE : PREVISIONS ET BESOINS

A. LA DEMOGRAPHIE

1. Etat des lieux de la démographie

a. Evolution de la population

L'Agglo du Pays de Dreux, un territoire structuré autour de la ville-centre et d'une dizaine de pôles

Au 1er janvier 2015, la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux compte 111 529 habitants, répartis sur 78 communes.

39% de la population se concentre sur les deux plus importantes communes : Dreux (31 195 habitants) et Vernouillet (11 899 habitants).

Le reste de la population est réparti dans des communes de moins de 4 500 habitants dont certaines constituent des polarités : St-Lubin-des-Joncherets, Saint-Rémy-sur-Avre, Nonancourt, Tréon, Villemeux-sur-Eure, Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais, Tremblay-les-Villages, Anet, Ivry-la-Bataille, Chérizy et Ezy-sur-Eure.

Sur la dernière décennie, la croissance démographique est quasi similaire à celle de la région Centre-Val de Loire et légèrement inférieure à celle du département d'Eure-et-Loir. Tandis que le solde migratoire est déficitaire, le moteur de cette croissance démographique est le fort solde naturel. Par conséquent, les polarités urbaines rencontrent des difficultés à maintenir leur population.

Une population de moins en moins familiale et marquée par un vieillissement accentué

La taille moyenne des ménages de l'agglomération drouaise est passée de 2,7 en 1999 à 2,5 en 2011. Le desserrement s'opère sur une population à l'origine très familiale, et pourra être amené à se poursuivre à un rythme soutenu au cours des prochaines années.

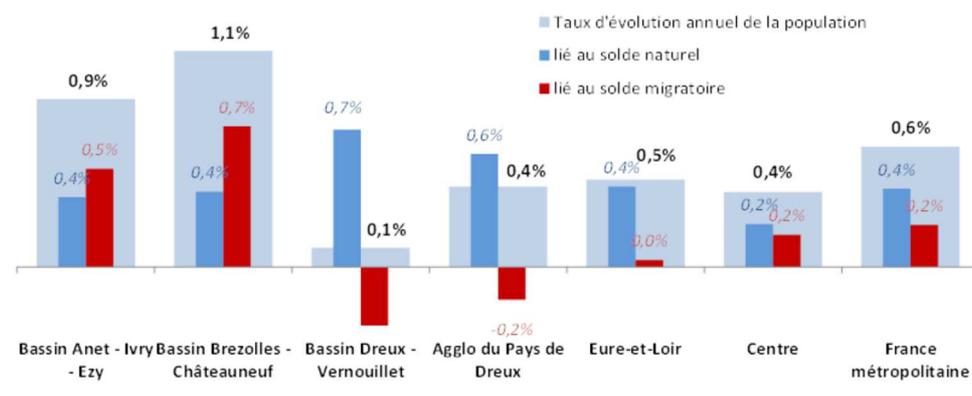
Par ailleurs, le territoire connaît un vieillissement marqué notamment sur le bassin d'Anet-Ezy-Ivry. Il est lié à un double mouvement :

- la croissance rapide du nombre de personnes de plus de 60 ans sur l'agglomération ;
- Des départs importants de jeunes âgés de 15 à 29 ans et de familles avec enfants.

Le SCOT de l'agglomération, en cours d'élaboration, identifie les deux enjeux suivants :

- Améliorer l'attractivité des polarités par le développement de produits diversifiés (formes urbaines) ;
- Répondre aux besoins des seniors et des familles constituées.

Moteurs de la croissance démographique selon le bassin de vie entre 1999 et 2010



Source : INSEE, RP1999 2011, Diagnostic SCOT, juin 2015.

Une croissance démographique rapide

La commune de Marchezais, appartenant au Canton d'Anet, a connu une croissance rapide de sa population. En effet, entre 1968 et 2013, la population a été multipliée par six, passant de 47 habitants à 295 habitants.

Durant la période 1990-1999, Marchezais connaît un certain déclin démographique passant d'une population de 221 à 209 habitants. Depuis les années 2000, le taux de variation est de nouveau positif (3,9% et 1,1% respectivement entre 1999-2010 et 2010-2013) même si ce taux a tendance à diminuer.

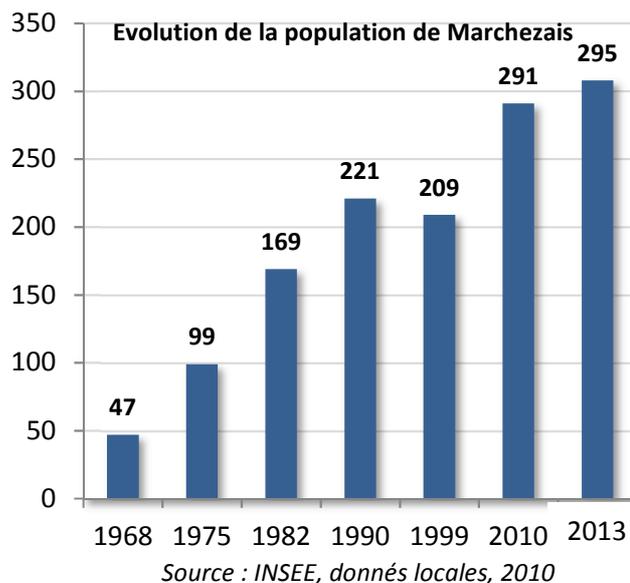
A l'échelle du département d'Eure-et-Loir, la croissance démographique a légèrement baissé ces 20 dernières années passant d'un taux de variation annuel moyen de 1,1% entre 1968-1990 à 0,5% entre 1990-2010.

Au niveau du territoire de l'Agglo du Pays de Dreux, la croissance démographique a connu une certaine décélération. En effet, le taux de croissance annuel moyen est passé de 1,7% entre 1968-1975 à 0,5% entre 1999-2010.

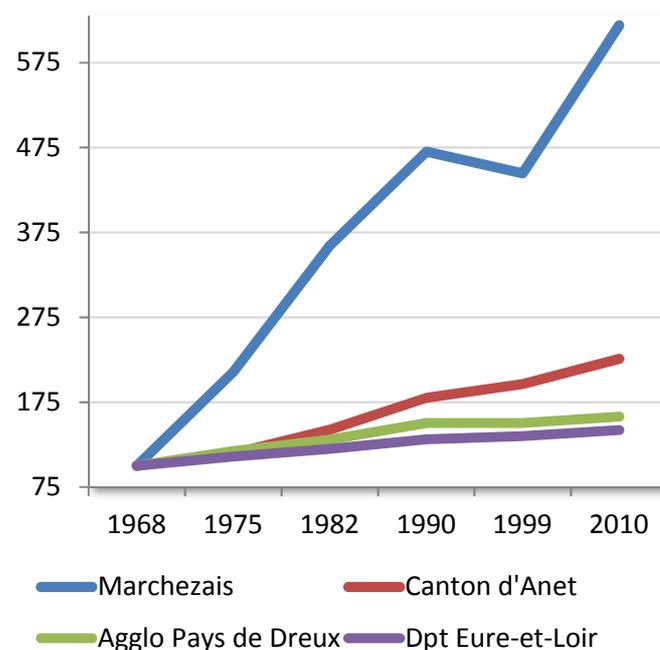
Concernant le Canton d'Anet, un ralentissement de la croissance démographique est également observé sur ces 20 dernières années, enregistrant une légère fluctuation. En effet, si le taux de variation annuel entre 1982-1990 est important atteignant les 2,6%, il diminue jusqu'à 0,9% entre 1990-1999, pour ensuite ré-augmenter mais sans dépasser la barre des 2% entre 1999-2010, période durant laquelle la moyenne a été de 1,5%.

Si la croissance démographique de Marchezais a suivi ce même schéma de fluctuation, sa croissance démographique et sa fluctuation ont été beaucoup plus importantes en comparaison avec celles du Canton d'Anet, de l'Agglo du Pays de Dreux et du département, sur une base de 100 habitants en 1968. Le pic démographique de 11,1 % sur la période 1968-1982 est singulier sur le territoire. Entre 1975-1982 même si la croissance démographique sur Marchezais a connu un ralentissement, le taux de croissance moyen demeure exceptionnellement élevé et dépasse le seuil des 7%.

Aujourd'hui, la commune maintient un taux de croissance positif beaucoup moins important mais il reste au-dessus de la moyenne départementale, de l'Agglo du Pays de Dreux et du Canton. Ces tendances mettent en évidence l'attractivité résidentielle de Marchezais ; commune rurale au cadre de vie préservé, située à proximité directe d'une gare qui facilite l'accès au bassin d'emploi de l'Île de France.



Evolution comparée de la population sur une base 100 en 1968



b. Facteurs de l'évolution démographique

Un solde naturel positif sur les dernières décennies

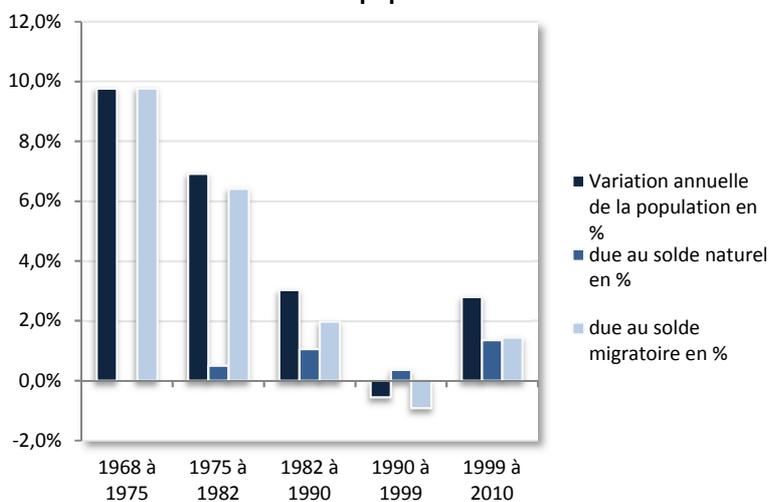
Entre 1968-1975, la population de Marchezais est vieillissante et le solde naturel est de 0% par an. La croissance de la population est donc due au solde migratoire, qui est de 9,8 points.

La population augmente grâce à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire.

A partir de 1975, le solde naturel devient positif notamment du fait d'un regain dans les naissances et d'une baisse des décès.

Pour autant, sur le territoire communal, le solde migratoire demeure la variable d'ajustement de la dynamique démographique, et met ainsi en évidence une attractivité continue de la commune.

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population



Source : INSEE, données locales, 2010

Facteurs d'évolutions de la population	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010
Variation annuelle de la population en %	9,8%	6,9%	3,0%	-0,6%	2,8%
due au solde naturel	0,0	0,5	1,1	0,4	1,4
due au solde migratoire	9,8	6,4	2,0	-0,9	1,4
Taux de natalité en %	12,0%	11,2%	12,5%	9,3%	13,2%
Taux de mortalité en %	12,0%	7,5%	3,4%	5,6%	4,0%

Source : INSEE, données locales, 2010

Après une nouvelle dynamique démographique impulsée à Marchezais grâce au regain des naissances et à l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants, les soldes naturel et migratoire s'équilibrent entre 1999-2010 et enregistrent tous deux un taux de 1,4%.

La commune de Marchezais devient une commune résidentielle, propice à la stabilisation de la croissance démographique.

Une population vieillissante

La population âgée de plus de 45 ans représente 36% de la population de Marchezais en 1999 contre 39% de la population en 2010.

On constate donc un léger vieillissement de la population sur cette dernière décennie.

En effet, on observe une nette augmentation de la tranche des 60-74 ans, passant de 5% à 10% de la population entre 1999 et 2010.

Même si le nombre d'individus âgés de 45-59 ans a augmenté entre 1999 et 2010, il est à noter qu'à l'échelle de la commune, leur part en pourcentage est restée stable entre 1999 et 2010, enregistrant pour les deux années un taux de 27%.

En définitive, le pourcentage de la population âgée de plus de 45 ans augmente en raison de l'accroissement de la tranche de 60-74 ans.

La commune connaît donc un léger vieillissement de sa population. Cette tendance n'est pas propre à Marchezais et demeure dans la norme nationale.

Concernant la population âgée de 30-44 ans, même si celle-ci a considérablement augmenté passant de 52 à 75 individus entre 1999 et 2010, elle représente toujours un quart de la population communale (25% en 1999 et 26% en 2010). De même, on constate une nette augmentation des tranches d'âge de 0-14 ans et de 45-59 ans.

Ces tendances reflétant l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants sur la commune et confortent les facteurs d'évolutions démographiques, durant la dernière décennie, dus, comme vu précédemment, aux soldes naturel et migratoire.

c. Composition des ménages

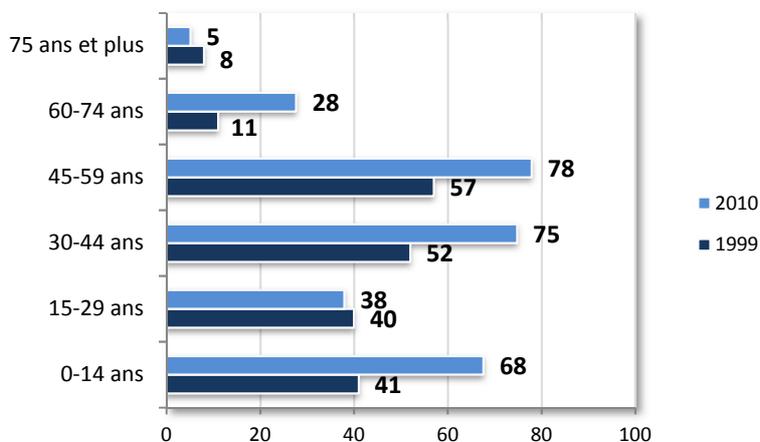
Entre 1968 et 2010, le nombre de ménages a été multiplié par 5 sur la commune de Marchezais. Cette tendance est nettement supérieure à celle du canton d'Anet, de l'Agglo du Pays de Dreux ou encore du département d'Eure-et-Loir et concorde avec le pic de croissance démographique analysé précédemment.

La part des ménages de 3 à 4 personnes est la plus importante sur le territoire de Marchezais. Elle représente plus de 50% des ménages marcherois.

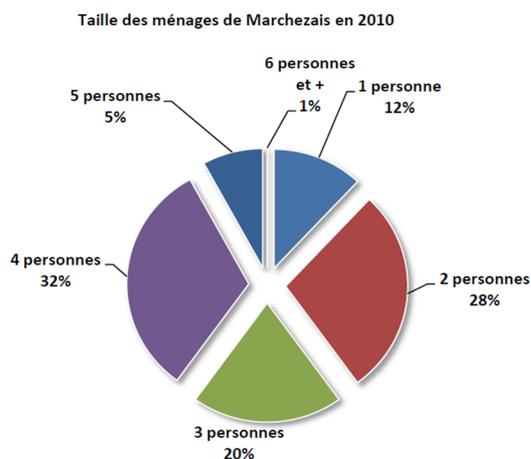
En deuxième position se classe la part des ménages de 1 ou 2 personnes qui représente en 2010, 40% des ménages.

A l'inverse, les familles nombreuses (ménages de 5 personnes ou plus) sont peu présentes sur la commune avec un taux ne dépassant pas les 6% des ménages.

Evolution de la population entre 1999 et 2010 sur Marchezais



Source : INSEE, données locales, 2010



Source : INSEE, données locales, 2010

Il est à noter que la taille des ménages marcherois a augmenté en 2010 par rapport à 1999 atteignant 2,70 personnes par ménage, alors que la tendance départementale et nationale était à la baisse. Cette évolution reflète l'accueil de nouvelles populations venues s'installer à Marchezais : des ménages avec enfants.

d. Le revenu annuel moyen par foyer

De fortes disparités en matière de revenus à l'échelle de l'agglomération drouaise

Les revenus à l'échelle de l'agglomération sont nettement plus bas que les moyennes régionale et départementale. Cela est lié à la faiblesse des revenus observés dans les communes de Dreux et Vernouillet.

Les situations sont très contrastées sur le territoire communautaire. Les franges Sud et Est du bassin de Dreux-Vernouillet et le bassin d'Anet - Ezy - Ivry comptent des communes plus favorisées. Certains bourgs accueillent des populations aux revenus modestes (Brezolles, Nonancourt, Châteauneuf, etc.).

La diversité des niveaux de revenus impacte les prix immobiliers dans l'agglomération :

- A l'Ouest, dans les secteurs ruraux, les prix des maisons anciennes sont compris entre 1 300 et 1 500 €/m² ;
- A l'Est, à proximité de l'Île de France, les niveaux de prix sont nettement plus élevés et dépassent même 2 000€/m² dans certaines communes, qui accueillent une majorité d'acquéreurs franciliens ;
- Entre ces deux secteurs, les niveaux de prix observés sont intermédiaires (1 600 à 1 800 €/m² dans l'ancien).

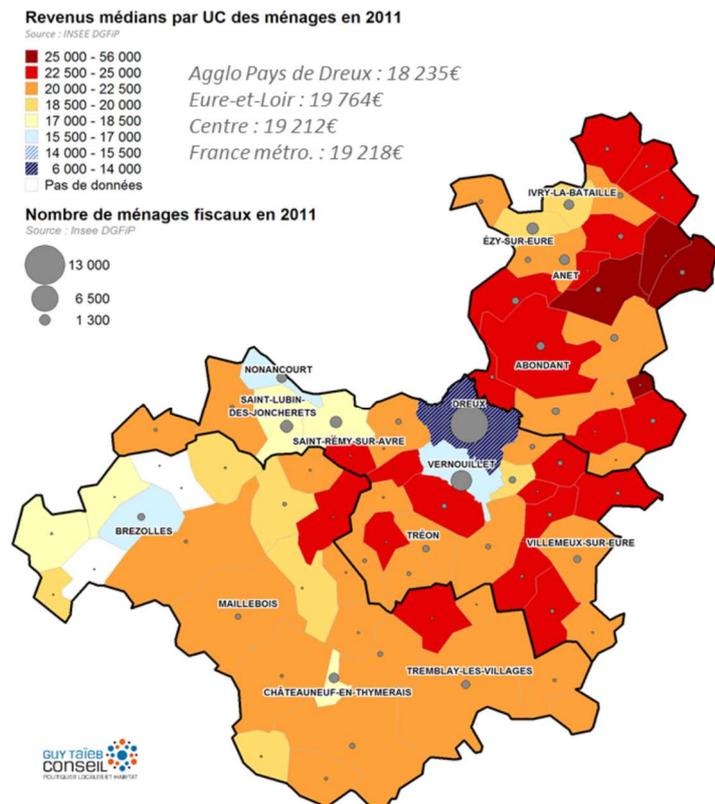
Les prix immobiliers sur la commune de Marchezais avoisinent les 2 500 €/m², ce qui reste dans la fourchette haute de l'agglomération.

Le SCOT de l'agglomération, en cours d'élaboration, identifie l'enjeu suivant : développer une gamme assez large de produits-logements tant pour les ménages locaux, de revenus souvent modestes, que pour les ménages venant d'Île-de-France, plus aisés.

Des ménages marcherois de faible taille aux revenus élevés

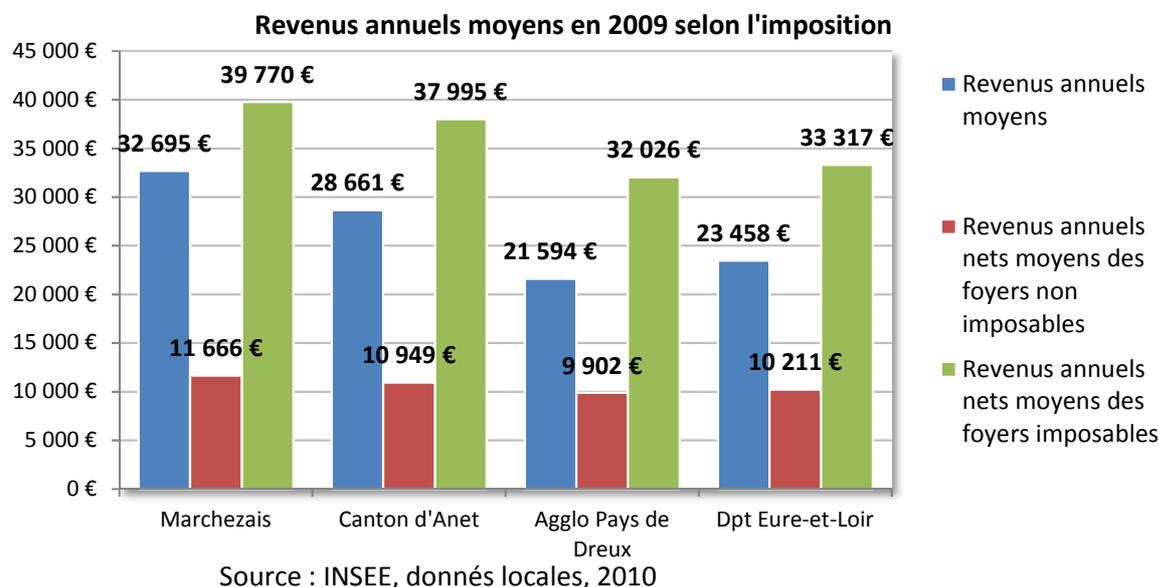
En 2010, sur Marchezais, le revenu annuel moyen est de 32 695€, soit un chiffre au-dessus de la moyenne du canton d'Anet, du département d'Eure-et-Loir et de l'Agglo du Pays de Dreux.

Par ailleurs, l'écart entre les ménages imposables et non imposables est assez important puisque la différence est de plus de 28 000€. Là encore, cet écart est plus important que l'écart moyen calculé à l'échelle du canton, de l'Agglo du Pays de Dreux et du Département.



Source : diagnostic SCOT, agglo du Pays de Dreux, juin 2015.

Enfin, 75% des ménages de la commune sont imposables. Marchezais compte une population plus aisée que la moyenne du canton, de l'Agglo du Pays de Dreux et du département d'Eure-et-Loir, avec respectivement 65%, 53% et 57%. Pour autant, il peut exister une part de la population (les 25% non imposable) qui peut connaître des difficultés notamment du fait de la composition des ménages (personne seule).



2. Synthèse et enjeux de Marchezais

Sur les cinquante dernières années, Marchezais a vu une forte augmentation de sa population, en raison du solde naturel positif mais surtout du solde migratoire important.

Dans les années 90, la commune a connu un léger déclin démographique. Depuis 2010, Marchezais voit de nouveau sa population croître. Toutefois, cette croissance se fait de manière plus stable, avec des soldes naturel et migratoire équilibrés, dressant un profil de commune résidentielle.

Pour autant, l'analyse démographique a permis de mettre en évidence la dynamique de renouvellement de la population. Ainsi, les parts de personnes âgées de 0-14 ans et de 30-59 ans a augmenté, reflétant l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants sur la commune.

Par ailleurs, la part de la population âgée de plus de 60 ans a également augmenté.

Suivant la norme nationale, la commune connaît un léger vieillissement de sa population.

Enjeux

- Maîtriser la croissance démographique et prendre en compte le vieillissement de la population ;
- Anticiper l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal (cadre de vie rural attractif, proximité de la gare et bonne desserte en connexions routières intercommunales) ;
- Tenir compte de l'âge des ménages dans les choix de développement de l'habitat.

B. L'HABITAT

1. Etat des lieux de l'habitat

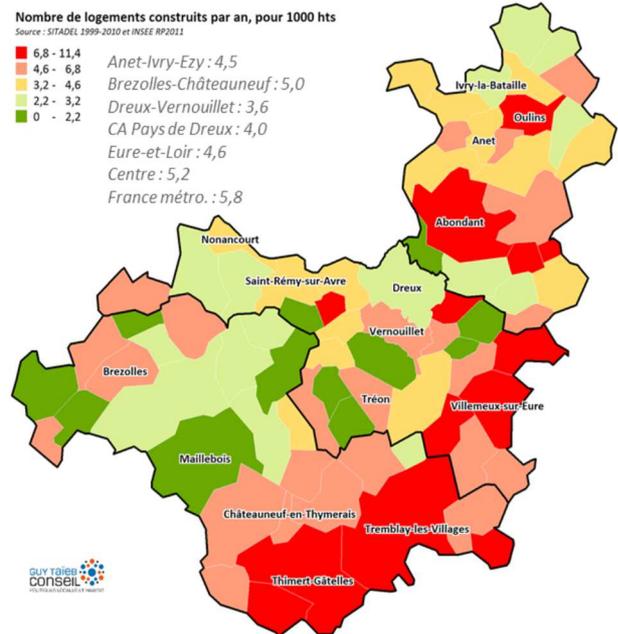
a. Evolution du parc de logements

Dynamique de production de logements sur le territoire du Drouais

L'activité de la construction sur le Drouais est moins dynamique qu'en région et est caractérisée par une importante segmentation du territoire.

Depuis les années 2000, le volume de construction moyen sur l'agglomération est de 450 logements par an, avec une forte hausse de la production depuis 2007 (effets du Plan de relance et des reconstructions dans le cadre de l'ANRU, etc.).

Entre 2007 et 2014, environ 520 logements ont été produits par an sur la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux, majoritairement concentrés sur le bassin de Dreux-Vernouillet (en lien avec le Programme de Rénovation Urbaine).



Source : Diagnostic, SCOT Agglo Pays de Dreux, juin 2015.

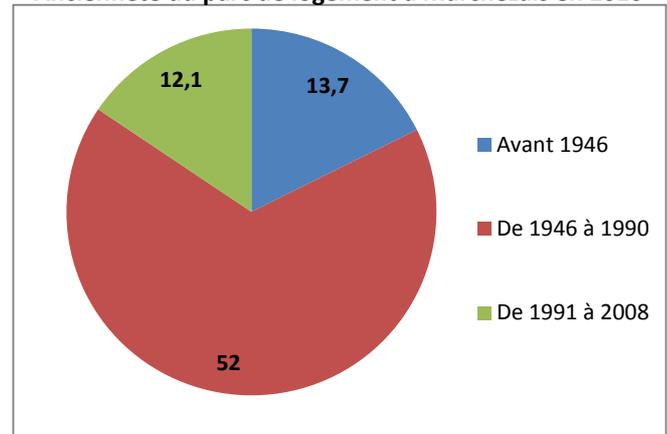
Le parc de logements de Marchezais

Le parc de logements de Marchezais est principalement composé de logements datant de 1946 à 1990. Ils représentent plus de 50% du parc. Le reste du parc est réparti de manière équitable entre :

- Les logements antérieurs à 1946 avec d'ancien corps de ferme (13,7%) ;
- Les logements datant de 1991-2008 prenant souvent la forme de lotissements (12,1%).

Ainsi, plus du dixième des logements de la commune sont des logements récents, construits durant ces deux dernières décennies. Ce constat fait écho à l'analyse de la population révélant l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire communal.

Ancienneté du parc de logement à Marchezais en 2010



Source : INSEE, données locales, 2010

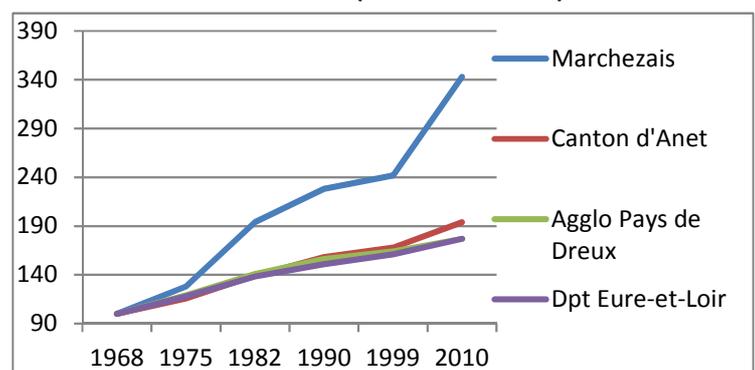
Une très forte évolution depuis 1999

Entre 1999 et 2010, la construction sur la commune de Marchezais a connu une forte augmentation (24%), implusant ainsi l'importante augmentation de la population (39%).

En effet, Marchezais comptait 124 logements en 2010 contre 36 en 1999. Autrement dit, 88 logements ont vu le jour sur une période de 10 ans.

Plusieurs dynamiques concourent à cette

Evolution comparée du nombre de logements entre 1968 et 2010 (base 100 en 1968)



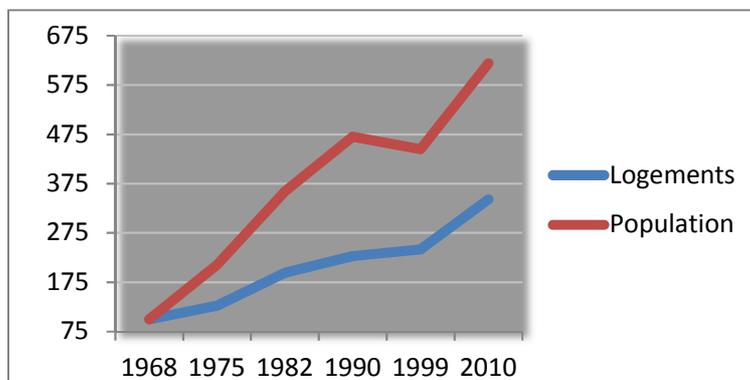
Source : INSEE, données locales, 2010

tendance assez particulière. Comme évoqué précédemment, depuis plusieurs années, l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants a été observée sur la commune de Marchezais. Par conséquent, la population communale a considérablement augmenté, induisant un pic de construction de logements.

L'évolution comparée de la population sur une base de 100 en 1968 entre la commune de Marchezais, le canton, l'Agglo du Pays de Dreux et le département d'Eure-et-Loir, avait révélé un écart considérable entre l'importante croissance démographique de Marchezais comparée à la croissance démographique sur le territoire intercommunal et départemental.

On retrouve la même tendance en ce qui concerne l'évolution comparée du nombre de logements. Une construction exponentielle à Marchezais en comparaison avec celle du canton, de l'Agglo du Pays de Dreux et du département, toutes trois sensiblement proches.

Comparaison de l'évolution de la population et des logements (Base 100 en 1968)



Source : INSEE, données locales, 2010

b. Nature du parc de logements

Une offre marquée par le logement individuel en propriété occupante

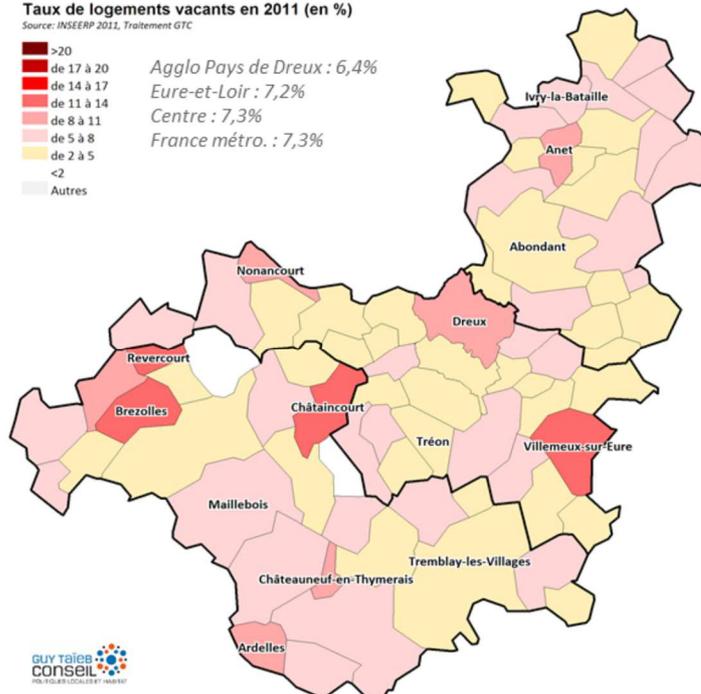
Le profil du parc de logement, à l'échelle de l'agglomération, est marqué par l'habitat individuel (73% des logements), à l'image des échelles départementale et régionale. Toutefois, les proportions sont plus élevées sur les bassins d'Anet - Ezy - Ivry et Châteauneuf-Brezolles, comptant également une part plus élevée de propriétaires occupants (77/78%). La part du locatif privé est assez similaire sur l'ensemble des bassins (15 à 16 %).

Le bassin de Dreux-Vernouillet, au profil plus urbain, comporte la proportion la plus élevée de logements collectifs (36%) et de petits logements (13 % de T1/T2). Il concentre également l'offre locative sociale de l'agglomération.

La vacance a augmenté de 0,7 point en 5 ans sur l'agglomération. Le taux de vacance moyen est plus faible que dans les territoires référents mais reste particulièrement élevé dans certains bourgs (Brezolles et Villemeux notamment).

Taux de logements vacants en 2011 (en %)

Source : INSEERP 2011, Traitement GTC



Source : Diagnostic SCOT, Agglo Pays Dreux, juin 2015.

Le territoire est par ailleurs confronté à des phénomènes de dégradation de son parc privé. Le taux de logements privés potentiellement indigne s'élève à 3,8 % du parc de logements privés (soit 1250 logements sur le territoire).

Le SCOT de l'agglomération, en cours d'élaboration, identifie les enjeux suivants :

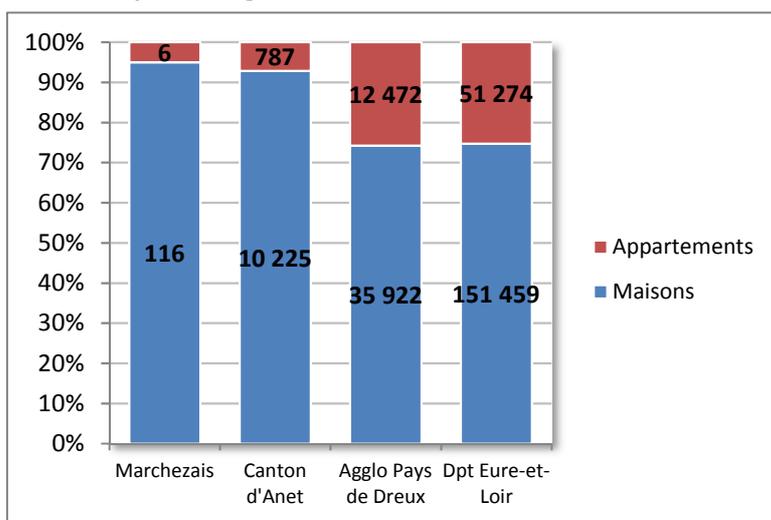
- Revitaliser certains centres-bourgs dans une approche globale (développement et amélioration de l'offre de logements, reconquête de la vacance, offre commerciale, etc.) pour éviter le phénomène d'étalement urbain ;
- Améliorer la qualité du parc privé, notamment locatif.

Une quasi-totalité de logements individuels

Marchezais se caractérise par une forte représentation des logements individuels, les maisons représentant 95 % du parc de logements, contre 5% d'appartements en 2010.

Par ailleurs, la part des appartements a légèrement augmenté entre 1999 et 2010, passant de 2,3% à 5%. Cette augmentation correspond à une division interne du parc ancien, notamment de corps de ferme ou de maisons bourgeoises. Les logements recensés sont des logements de deux à quatre pièces. Aucun studio n'a été recensé par l'INSEE sur la commune de Marchezais.

Nature du parc de logements de Marchezais en 2010



Source : INSEE, données locales, 2010

Un parc de logements restreint

Marchezais compte un parc de 124 logements dont 87% ont au minimum quatre pièces. A l'inverse, l'offre de petits logements est relativement faible avec 4% de T2 et 9% de T3. Ceci s'explique par le fait que les logements à Marchezais sont principalement des maisons, avec des nombreuses pièces et donc peu de T1, T2 et T3. Le phénomène de la division du parc constaté sur la commune peut s'expliquer par un besoin de ce type de logements.

c. Occupation du parc de logements

Une adéquation entre l'offre et la demande de logements

En 2010, le parc de logements de Marchezais est à 87,1% composé de résidences principales contre 6,8% de résidences secondaires et 6,1% de logements vacants. En 1999, 13,8% du parc de logements était des résidences secondaires. Le taux de résidences secondaires a progressivement diminué au cours des dernières décennies, jusqu'à atteindre 6,1% du parc de logements. Aujourd'hui, la commune de Marchezais est caractérisée par un profil résidentiel.

Evolution du type de logements sur la commune entre 1999 et 2010

Marchezais	1999	%	2010	%	Evolution brut	Evolution %
Ensemble	87	100%	124	100%	37	42%
Résidences principales	71	81,6%	108	87,1%	37	52%
Résidences secondaires	12	13,8%	8	6,8%	-4	-30%
Logements vacants	4	4,6%	7	6,1%	3	87%
Maisons	84	97,7%	116	95,0%	32	39%
Appartements	2	2,3%	6	5,0%	4	207%

Source : INSEE, données locales, 2010

Le logement vacant est, quant à lui, historiquement bas, variant en 4,6% et 6,1% entre 1999 et 2010. Au sens de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivant :

- Proposé à la vente, à la location mais inoccupé ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Statut d'occupation des résidences principales en 2010

INSEE 2010	Propriétaires		Locataires (hors HLM)		HLM		Logés gratuitement	
	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%	Absolu	%
Marchezais	96	90%	11	10%	0	0%	0	0%
Canton d'Anet	7 778	83%	1 228	13%	146	2%	230	2%
Agglo Pays de Dreux	27 715	65%	6 836	16%	7 360	17%	895	2%
Dpt Eure-et-Loir	116 757	66%	28 791	16%	27 778	16%	3 193	2%

Source : INSEE, données locales, 2010.

La commune de Marchezais se caractérise par une majorité de propriétaires occupants. En 2010, les logements occupés par leurs propriétaires représentent 90% des résidences principales, ce qui est légèrement supérieur à ce qui est observé sur le canton (83%) mais nettement supérieur à celui de l'Agglo du Pays de Dreux (65%) et du département d'Eure-et-Loir (66%). La part du locatif privé (10%) est, quant à elle, clairement inférieure à celle départementale (16%), de même que celle cantonale (13%).

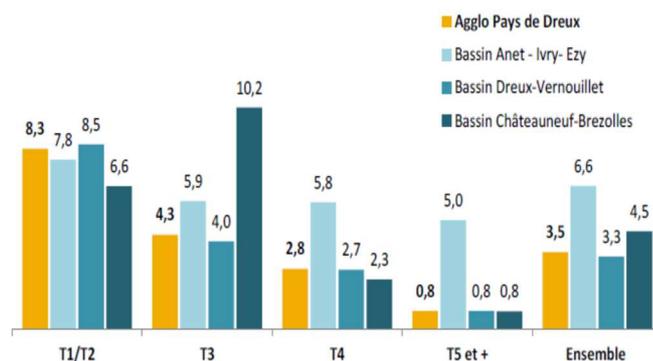
Le Parc social à l'échelle du Drouais : une pression de la demande modérée et composée pour moitié de demandes de mutation

Avec près de 8 300 logements sociaux représentant 19 % du parc, l'offre sociale est très présente dans l'agglomération. Elle est toutefois concentrée dans les polarités (Dreux, Vernouillet, St-Rémy-sur-Avre, St-Lubin-des-Joncherets, Nonancourt et Tréon).

Les principales caractéristiques de ce parc :

Pression de la demande par typologie

Nombre de demandes au 01/01/2015 pour une attribution en 2014. Source SNE



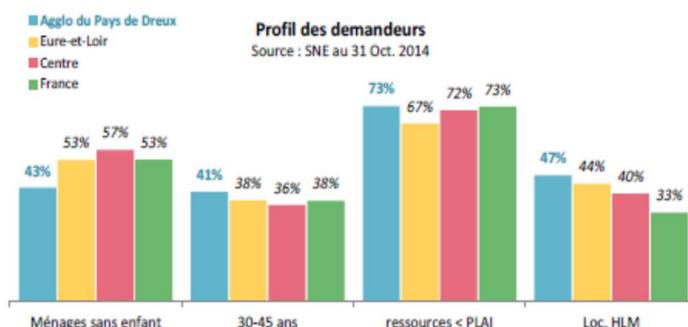
Source : Diagnostic PLH, Agglo Pays de Dreux, juin 2015.

- Une part très importante de grands logements plus de 50% de T4 et + ;
- ¼ de l'offre en individuel (77% pour le bassin de Brezolles- Châteauneuf) ;
- Un parc ancien avec une majorité de logements construits entre 1970 et 1980 ;
- Une part élevée de logements à bas loyers (loyer moyen de 4,97€ /m² SH) ;
- Un taux de vacance faible (1,5%) ;
- Un taux de mobilité relativement élevé (en partie lié au PRU) (10%) notamment au regard de la structure du parc composée très majoritairement de grands logements.

Environ 2 600 demandes de logement social sont exprimées sur le territoire du Pays de Dreux, dont 80 % à Dreux et Vernouillet où se concentre le parc social. La pression de la demande reste modérée : 3,2 demandes/attribution (contre 2,7 en Eure-et-Loir, 2,1 en région Centre-Val de Loire et 3,9 à l'échelle nationale).

Sur l'agglomération, le profil des demandeurs se distingue des territoires de référence par :

- Un profil nettement plus familial, la tranche d'âge 30-45 ans est surreprésentée ;
- Des ressources plus faibles que dans le département et en région ;
- Une proportion très élevée de demande interne venant de ménages résidant déjà dans le parc social et ayant effectué une demande de mutation (environ 50 % de la demande).



Source : Diagnostic PLH Agglo Pays de Dreux, juin 2015

Le SCOT de l'agglomération, en cours d'élaboration, identifie l'enjeu suivant : Engager un développement progressif de produits abordables dans les communes présentant une offre peu diversifiée, pouvant répondre à une demande endogène (jeunes, personnes âgées, familles).

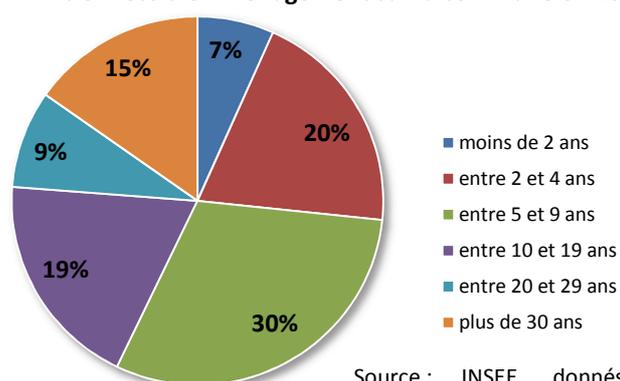
Un parc social quasi-absent sur Marchezais

En 2015, il existe un logement social sur la commune appartenant à l'office départemental.

Ancienneté d'emménagement

57% de la population de Marchezais est domiciliée sur le territoire communal depuis moins de 10 ans. On constate donc qu'un renouvellement de la population s'est effectué sur la dernière décennie mais que pour autant, les ménages viennent sur Marchezais et s'y installent durablement.

Ancienneté d'emménagement sur la commune en 2010



Source : INSEE, données locales, 2010

2. Enjeux et objectifs pour l'équilibre social de l'habitat

a. Perspectives d'évolutions du logement

Le « point mort » permet d'identifier les mouvements démographiques d'un territoire sur une période. En effet, l'écart entre les besoins endogènes et la construction neuve effective (le nombre de logements produits) détermine les dynamiques démographiques observées sur la période de référence.

La méthode dite du « point mort » permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements. En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques », pour :

- Compenser la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du desserrement : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants ;
- Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'usage. C'est le renouvellement du parc de logements ;
- Compenser la diminution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la nécessaire fluidité du marché.

Les besoins en logement liés au renouvellement du parc pour la période 1999-2012

La construction de nouveaux logements n'est pas toujours le seul facteur à l'origine d'une augmentation nette du parc. En effet, certains logements de grande taille peuvent faire l'objet de divisions, ce qui contribue à augmenter le nombre total de logements. D'autres peuvent être vétustes et font alors l'objet d'aménagements (rénovation) ou d'une démolition/reconstruction.

A Marchezais, sur la dernière décennie, on constate un besoin en logement lié au renouvellement du parc. En effet, la différence entre la production théorique de logements et la production réelle montre que 16 logements ont été réalisés dans le tissu bâti existant (démolition/reconstruction, changement de destination, division de longères, ...). Ces chiffres confirment les observations de la commune concernant la tendance à la division interne du parc ancien de logements.

Différence parc total logement entre 1999 et 2012 : 37 logements			
Parc total de logement 1999	87	Parc total de logement 2012	124
Nombre de logements construits (nombre de permis) entre 1999 et 2012 : 21 logements			
Renouvellement : 16 logements			

Source : Données INSEE, RP 2012 et RP 1999 et chiffres DGFIP, constructions neuves 1999-2012.

Un desserrement des ménages absent de la commune de Marchezais

Entre 1999 et 2012, le nombre moyen de personnes par ménage a diminué passant de 2,94 à 2,70. Cependant, aujourd'hui, la commune de Marchezais n'est pas touchée par la tendance de desserrement des ménages présente sur l'Agglo du Pays de Dreux. En effet, même si le vieillissement de la population pourrait accentuer le desserrement sur la décennie à venir, la tendance actuelle est à l'augmentation du nombre de personnes par ménage. La commune possède un taux moyen de personnes par ménages de 2,70, un taux qui reste au-dessus de ceux du canton d'Anet, de l'Agglo du Pays de Dreux et du département avec respectivement 2,60, 2,58 et 2,43

Ce phénomène a conduit à un faible besoin en logements (6 logements en dix ans).

Population des ménages en (pop) 1999	209
Taille moyenne des ménages (Tm) en 2012	2,70
Nombre de résidences principales (Rp) en 1999	71
Desserrement : (pop1999/Tm 2012) –Rp1999	6

Source : Données INSEE, RP 2012 et RP 1999.

Le besoin en logement dû à la variation des résidences secondaires et des logements vacants entre 1999 et 2012

Sur la commune de Marcheçais, la part des logements vacants a légèrement augmenté passant de 4 logements en 1999 à 7 logements en 2012.

Aujourd'hui, la vacance est en diminution et il ne reste que 5 logements vacants sur le territoire communal.

Par ailleurs, les résidences secondaires ont diminué sur la dernière décennie passant de 12 logements en 1999 à 8 logements en 2012. Depuis, leur nombre a continué de diminuer jusqu'à ce qu'il n'y ait plus aucune résidence secondaire à Marcheçais en 2016 (référence communale).

Nombre résidences secondaires 1999	12	Nombre résidences secondaires 2012	8
Nombre de logements vacants 1999	4	Nombre de logements vacants 2012	7
Total	16	Total	15
Variation : 1 logement			

Source : Données INSEE, RP 2012 et RP 1999.

3. Synthèse et enjeux pour Marcheçais

Depuis la moitié du XX^{ème} siècle, Marcheçais a vu sa population fortement augmenter avec notamment l'arrivée de ménages venant d'Île-de-France. Avec la réduction des temps de trajet et la pression foncière connue sur la région parisienne, la commune est devenue un territoire de résidence principale.

Le parc de logement est majoritairement constitué de maisons individuelles dont les propriétaires occupent leur bien. Bien qu'il s'agisse d'une offre résiduelle, l'offre locative privée a augmenté en valeur sur la dernière décennie. En effet, le parc ancien a connu une tendance à la division interne pour proposer des logements plus petits de type T2 et T3.

La diminution des résidences secondaires et celle de la vacance sont liées au « turn-over » présent sur la commune concernant à la fois la vente et la location immobilière.

Au vu de ces éléments et du contexte territorial de Marcheçais, le scénario d'un développement limité sur les dix prochaines années (après prise en compte des nouveaux logements « coups partis ») permettrait à la fois de préserver le caractère rural de la commune et d'être en cohérence avec les besoins en terme de logements à l'échelle communale.

Enjeux

- Maintenir la population sur le territoire et maîtriser l'arrivée de nouvelles populations ;
- Réguler le développement de l'habitat en tenant compte des projets en cours (« coups partis ») et de la diminution des résidences secondaires et de la vacance.

C. L'ACTIVITE ET L'EMPLOI

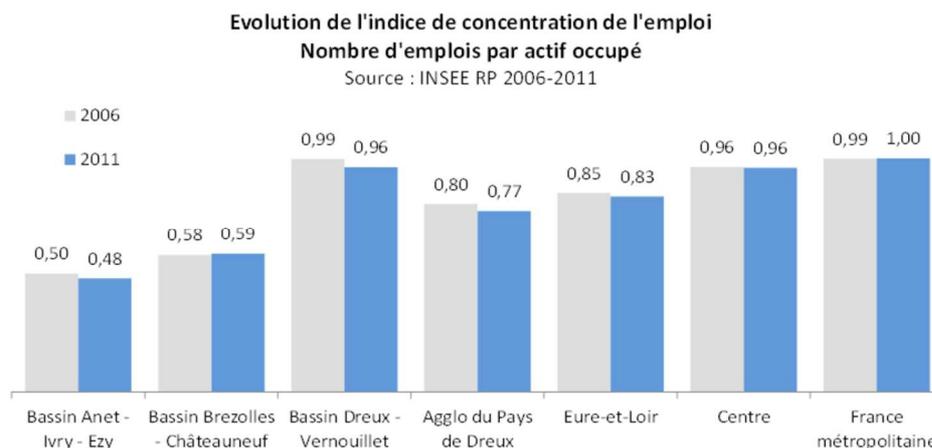
1. La population active

a. Une population active sur le Drouais

Un pôle d'emploi en perte de vitesse à l'échelle du drouais

Le rapport emplois localisés / actifs résidents occupés est assez faible et se dégrade. La dynamique de l'emploi semble insuffisante par rapport à la jeunesse de la population. Des différences notables existent cependant selon les bassins :

- Les bassins d'Anet-Ezy-Ivry et Châteauneuf-Brezolles ont un profil nettement résidentiel. Malgré un fort développement démographique, l'équilibre habitat / emplois se maintient, voire augmente plus rapidement en faveur de l'emploi, sur le bassin de Châteauneuf-Brezolles.
- Le bassin de Dreux-Vernouillet connaît un équilibre habitat / emploi, qui tend néanmoins à se dégrader sur la période récente.



Source : Diagnostic SCOT, Agglo du Pays de Dreux, juin 2015.

Un taux de chômage élevé dans le drouais dont la hausse est cependant continue

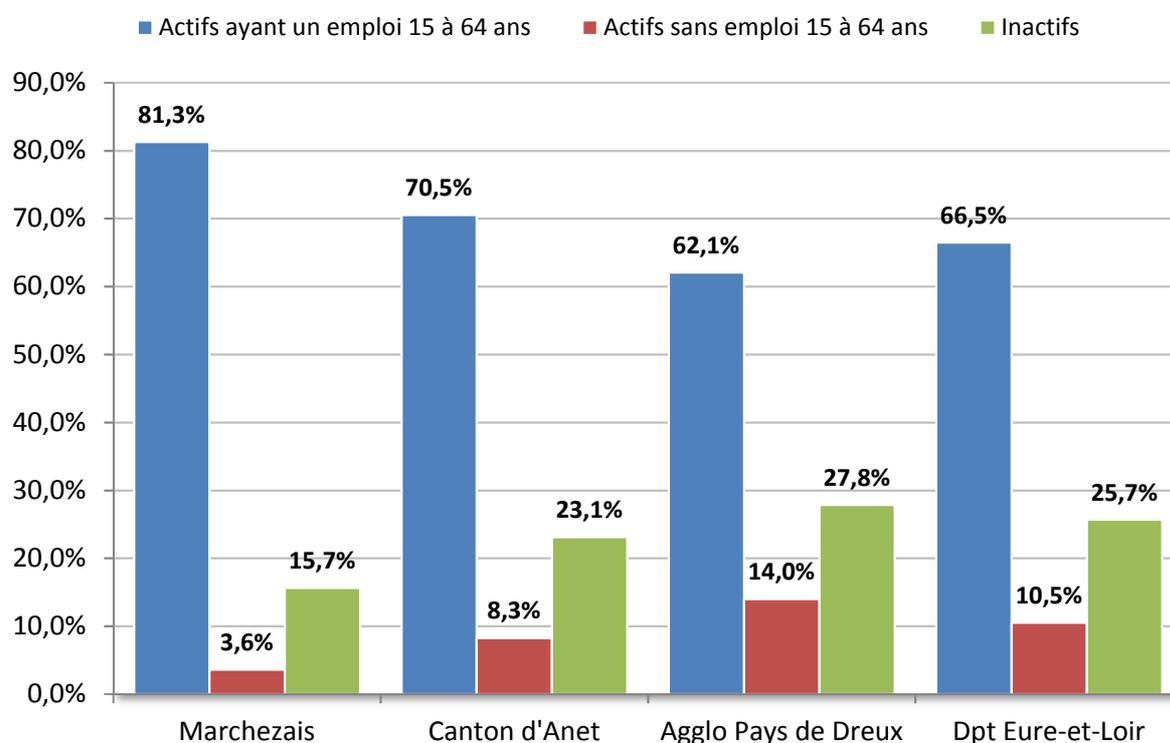
La hausse du chômage dans l'Agglo du Pays de Dreux a été très similaire aux territoires référents depuis le début de la décennie. Cependant le taux de chômage communautaire en 2011 était plus élevé (14,5 %, contre 11 % dans le département et en région).

Il faut souligner également les différences observées entre les bassins :

- Le taux de chômage est deux fois plus élevé dans le bassin de Dreux-Vernouillet (18%) que dans les autres bassins (9%) ;
- Le bassin de Châteauneuf – Brezolles connaît une progression moins forte du chômage que les deux autres bassins, et notamment celui d'Anet – Ézy – Ivry.

b. La population active sur Marchezais

Statut de la population de 15 à 64 ans en 2010



Source : INSEE, données locales, 2010

Pour une population considérée comme en âge de travailler (15 à 64 ans) de 203 personnes, Marchezais compte 171 actifs en 2010, soit environ 84% de la population. Parmi ceux-ci, 81,3% ont un emploi, ce qui est supérieur aux effectifs recensés sur le canton d'Anet, du département d'Eure-et-Loir et de l'Agglo du Pays de Dreux. Parmi les actifs, seulement 3,6% sont sans emploi. Ce taux est inférieur à ceux des territoires de comparaison. En effet, la dominante rurale du territoire a une part significative dans ce chiffre puisque les actifs des grands pôles se sont implantés de manière importante sur les communes rurales, depuis les années 1990, cherchant un cadre de vie qualitatif à proximité des grands bassins de vie et d'emploi.

La part d'inactifs (15,7%) représente les jeunes qui ne sont pas en âge de travailler et les retraités. Avec l'arrivée de ménages avec des enfants, la part des actifs et des inactifs est en augmentation depuis 10 ans.

Un taux de chômage qui stagne

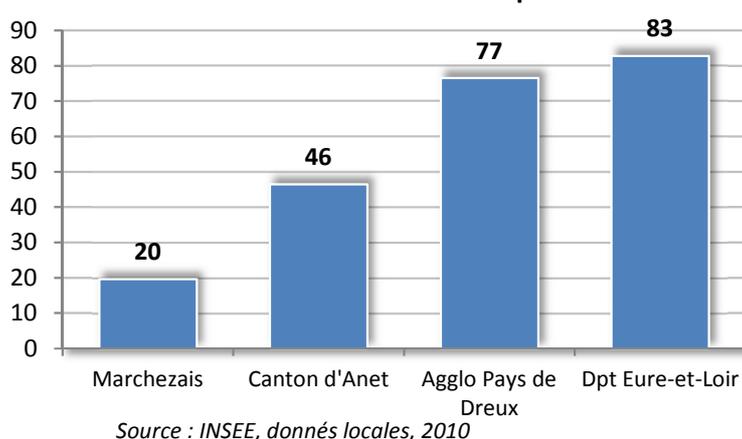
Contrairement à la tendance nationale, le taux de chômage des actifs âgés de 15 à 64 ans résidant à Marchezais a diminué entre 1999 et 2010, passant de 6,9% de la population active à 3,6%. Cela peut s'expliquer par le fait que la population nouvellement arrivée sur le territoire communal est une population ayant déjà un emploi et ayant fait le choix de s'installer à Marchezais pour son cadre de vie et l'accès facilité au bassin d'emploi de l'Île de France par l'intermédiaire de la gare de Marchezais-Broué

Un bassin d'emploi local limité

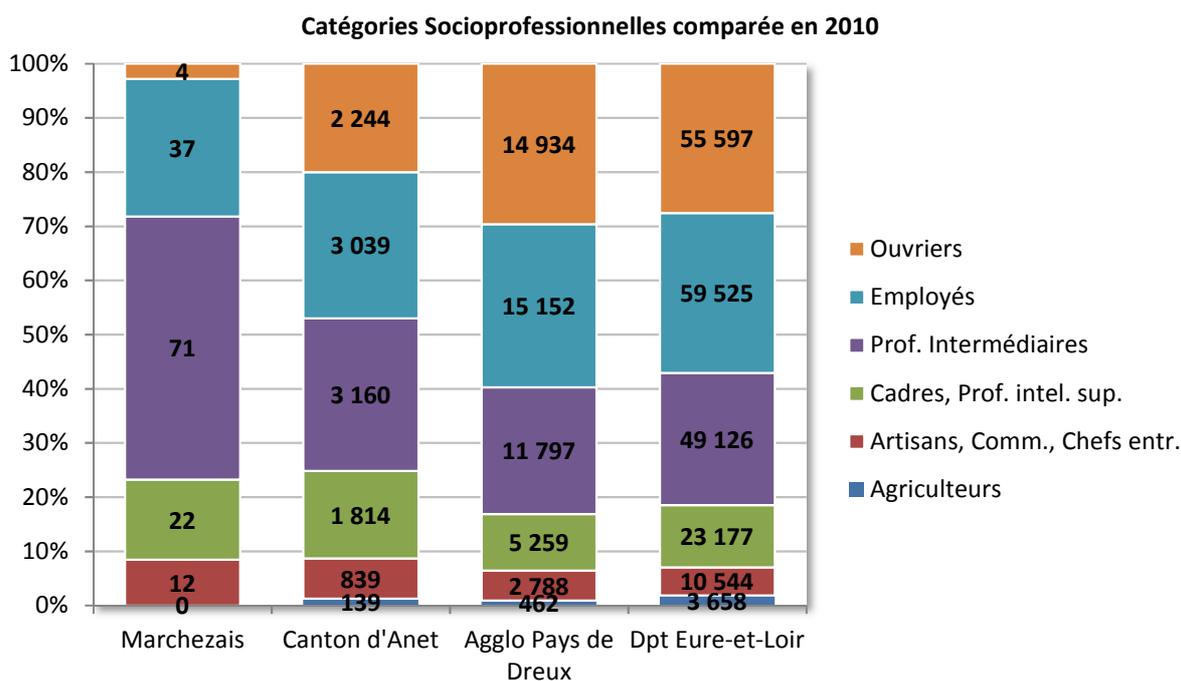
L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui y résident. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

En 2010, pour 100 actifs résidant à Marchezais, 20 emplois environ sont proposés sur le territoire communal. Un chiffre bien inférieur aux territoires de comparaison tels que le canton (46), l'Agglo du Pays de Dreux (77) ou encore le département d'Eure-et-Loir (83). Ce constat s'explique par le caractère rural du territoire aux portes de l'Île-de-France et son pôle d'emploi.

Indice de la concentration d'emploi en 2010



c. Une évolution de la répartition des catégories socioprofessionnelles (CSP) au profit des professions intermédiaires



Le graphique ci-dessus permet d'analyser les catégories socioprofessionnelles (CSP) concernant les habitants d'un territoire. La commune compte une part importante de professions intermédiaires et d'employés. A l'inverse, on recense peu d'ouvriers, en comparant à l'échelle du canton, dû à l'attractivité du pôle d'emploi du bassin parisien. La part des artisans et commerçants est également faible. Même si l'on compte trois exploitations agricoles sur la commune, aucun agriculteur n'a été recensé par l'INSEE.

En 2016, le questionnaire agricole révèle la présence d'un siège d'exploitation agricole avec 2 actifs domiciliés sur le territoire communal.

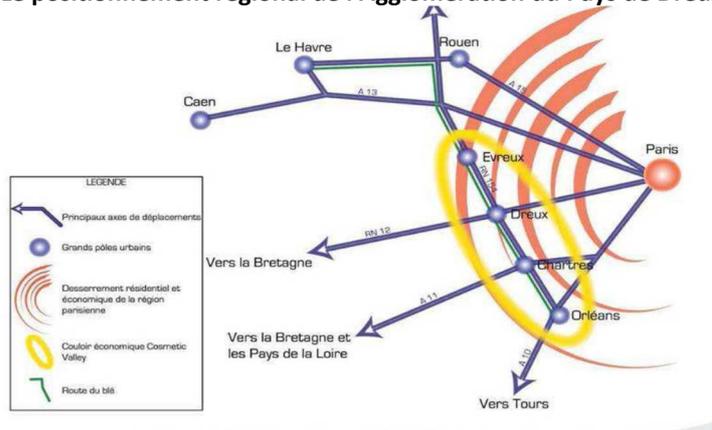
2. L'activité économique et commerciale

a. L'Agglo du Pays de Dreux, un territoire en mutation économique

Située à l'interface de trois régions, l'Île-de-France, le Centre-Val de Loire et la Normandie (75 km de Paris, 49 km d'Évreux et 34 km de Chartres), l'Agglo du Pays de Dreux constitue un pôle de vie et d'emplois (109 000 habitants en 2011) important au niveau départemental. Le trajet jusqu'à Paris (gare Montparnasse) est accessible en environ 1h par le réseau de la SNCF. Pour le transport routier, il faut compter un peu plus de 50 min pour accéder à Paris, par la RN12.

L'agglomération se situe sur un faisceau économique en limite de la région parisienne qui relie Évreux, Dreux, Chartres et Orléans en suivant l'axe de la RN154 et de la RN12. Elle est marquée par un phénomène de polarisation de part cette situation géographique. Sa position lui permet donc d'échanger des flux de marchandises et de personnes avec l'agglomération francilienne. En effet, le nombre de migrations domicile-travail est très important (voir partie *les déplacements pendulaires*).

Le positionnement régional de l'Agglomération du Pays de Dreux



Source : Citadia, 2008

Un secteur économique en mutation

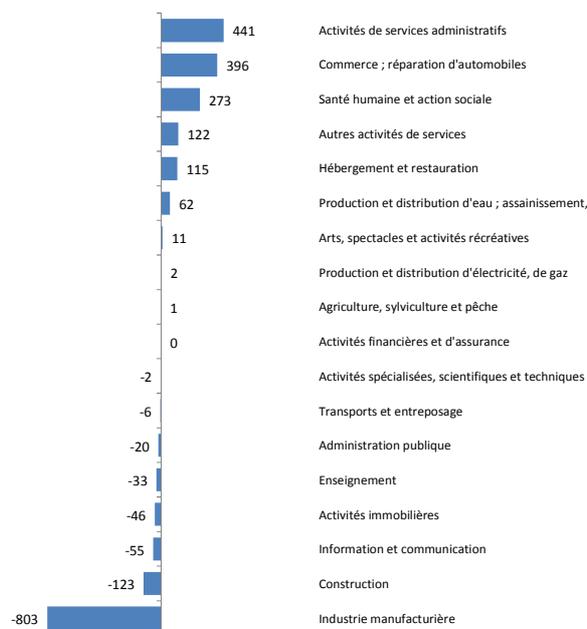
Le bassin de vie du Drouais est historiquement tourné vers l'industrie, avec notamment la présence de grandes entreprises manufacturières, de métallurgie et d'imprimerie. Avec la politique de décentralisation de l'économie d'après-guerre, ce sont les secteurs de l'électronique et de l'automobile qui se développent.

Aujourd'hui, le secteur industriel est encore très présent sur le territoire de l'agglomération et concerne plus d'un tiers des emplois à l'échelle de l'aire urbaine. Cependant, ce secteur est actuellement en déclin et doit assurer sa mutation pour le développement continu et équilibré de l'agglomération.

En 2013, l'économie locale est majoritairement tournée vers :

- l'industrie manufacturière (5 113 emplois, 24%) ;
- le commerce et la réparation d'automobiles (4516 emplois, 23%) ;
- la construction (2069 emplois, 10%).

Evolution de l'emploi salarié privé par catégorie entre 2008 et 2013



Source : ACOSS 2008-2013, Diagnostic projet de Scot 2015, Diagnostic provisoire.

Les activités de services administratifs se sont fortement développées sur la période récente (+ 441 emplois), ainsi que le commerce et la réparation d'automobiles (+ 396 emplois), le secteur de la santé (+ 273 emplois) et le commerce (+ 170 emplois). Parallèlement l'industrie a perdu plus de 800 emplois et le secteur de la construction environ 120 emplois.

Le territoire possède un nombre important de sites d'activités économiques dont l'ampleur et l'influence varient en fonction de leur localisation. L'offre commerciale est principalement localisée sur le pôle urbain ainsi que sur les pôles d'équilibre de Brezolles, Châteauneuf-en-Thymerais et Anet/Ezy-sur-Eure/Ivry-la-Bataille. Le reste du territoire étant très rural, l'offre commerciale y est quasi nulle.

A l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux et dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial, plusieurs enjeux émergent en termes de développement économique du territoire :

- L'amélioration de l'image du territoire et le développement d'une politique de promotion commune de son économie ;
- L'amélioration de la qualification professionnelle des actifs locaux, notamment par la formation ;
- La requalification, la valorisation de l'offre foncière et immobilière existante ;
- La diversification de l'offre pour les entreprises avec de l'immobilier d'entreprises, en tissu urbain et à proximité des gares.

b. Les structures porteuses d'activités et d'emplois à Marchezais

Une majorité d'entreprises du secteur tertiaire

L'économie est divisée en deux sphères :

- **Les activités présentes** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes ;
- **Les activités non-présentes** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Nombre d'établissements par secteur au 1er janvier 2013 hors agricole

	Nombre	%
Ensemble	8	100
Industrie	1	12,5
Construction	5	62,5
Commerces, transports, services divers	2	25
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	0	0

Source : INSEE, REE (Sirène)

L'activité économique à Marchezais est plus tournée vers le secteur de la construction. L'activité du secteur industriel est faible avec seulement une entreprise en 2013 sur le territoire communal. On notera également la faiblesse du nombre de commerces, transports et services. Le tableau ci-dessus révèle également une absence des administrations publiques (hormis la mairie). Toutefois, nous noterons la présence de deux sièges de syndicats intercommunaux à Marchezais, totalisant 4 emplois:

- Le Syndicat des fossés SIAM, de son vrai nom « *Syndicat Intercommunal d'Assainissement et de drainage de la région de Marchezais* » ;
- Le Syndicat de l'électricité rurale SIEPRO, de son vrai nom « *Syndicat Intercommunal d'énergie de la région de Prouais Rosay* ».

3. L'activité agricole

a. L'agriculture dans l'agglomération Drouaise

La SAU (surface agricole utile) est de 69 931 ha sur le territoire de l'agglomération. Elle couvre 68% du territoire. Ce taux est inférieur au taux départemental qui se situe à 76%. Il s'explique par un territoire davantage boisé (forêt de Dreux et de Châteauneuf-en-Thymerais) et la présence de 4 vallées (Eure, Avre, Vesgre et Blaise).

97% de la SAU sont des terres labourables soit à un niveau légèrement supérieur à la part départementale (96%). Les cultures principales sont les céréales et les oléagineux. Il existe peu de prairies et on constate une moindre présence de cultures industrielles que sur d'autres secteurs du département (Beauce).

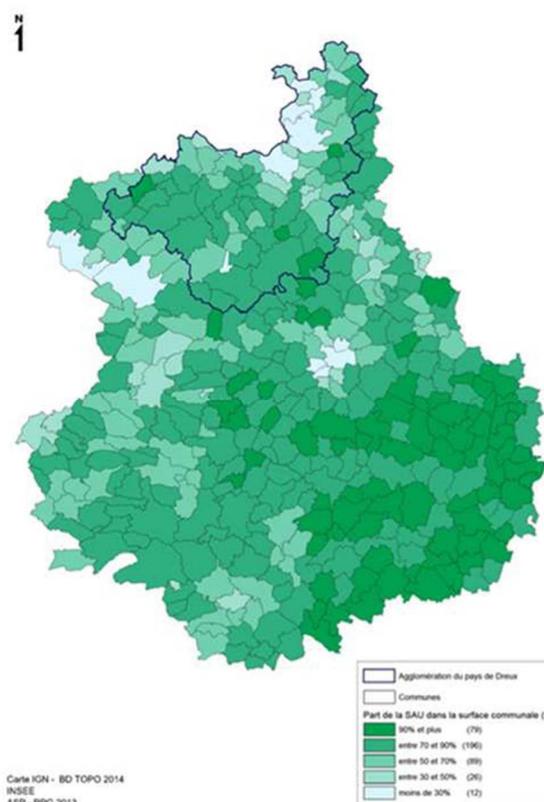
La qualité des sols est majoritairement propice à la production céréalière et d'oléoprotéagineux. Pour autant, on constate que peu d'investissements (irrigations, drainage,...) sont réalisés par les exploitants qui permettraient une production à plus forte valeur ajoutée.

On recensait 575 exploitations en 2010, soit 13,3 % des exploitations d'Eure-et-Loir. Le constat est à la diminution du nombre d'exploitations avec 2,7% de baisse en moyenne par an entre 1988 et 2000 et 1,5% entre 2000 et 2010. La restructuration se poursuit désormais à un rythme moins soutenu et de façon identique à celle constatée au plan départemental (- 3,2% et -1,8 %). Pour autant, cet indicateur n'est pas significatif d'une mauvaise santé de l'activité agricole. En effet, on constate que la SAU moyenne des exploitations du Drouais est supérieure à celle départementale (120 ha, soit +15%). Elle est d'ailleurs en constante augmentation depuis les années 2000 (+1.1% entre 2000 et 2010). Le secteur emploie directement environ 800 personnes et 1500 indirectement (para-agriculture) chaque année et représente 9.5% des entreprises du territoire (contre 15% à l'échelle départementale).

A l'inverse, près des deux tiers des exploitants ont plus de 50 ans en 2010, ce qui pose la question de la pérennité de bon nombre d'exploitations dans les dix ans à venir. Il semble qu'actuellement, il n'y ait pas de problème de transmission des exploitations mais une vigilance est à avoir de la part des acteurs du secteur.

Les filières agricoles du territoire sont majoritairement orientées vers l'exportation de céréales via le port de Rouen. On constate aussi un fort investissement dans la filière de trituration du colza

Part de la SAU utile par commune en 2010



(méthode d'extraction de l'huile) ; la production, la collecte et le traitement étant structurés autour d'un important réseau de silos.

Pour autant, cette hyperspécialisation représente une fragilité pour les exploitants et les acteurs économiques du secteur agricole du territoire.

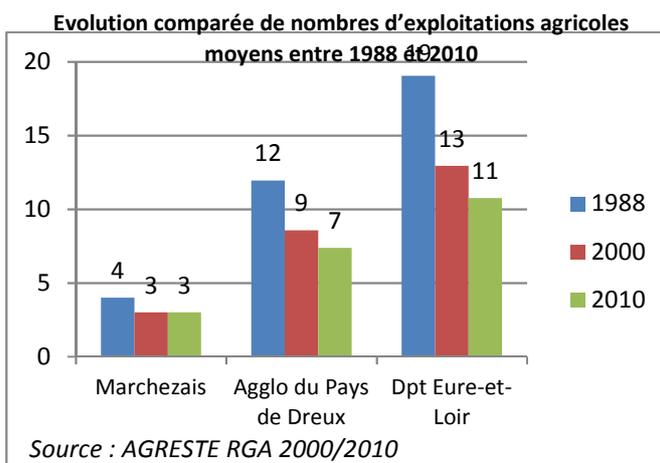
On recense également un certain nombre de filières spécifiques en développement sur le drouais. 25 producteurs ont développé les circuits courts sur le territoire de l'agglomération au travers de productions de terroir telles que le cidre fermier, le fromage de chèvre, la viande bovine, la farine ou encore le safran, seule exploitation présente en Eure-et-Loir.

b. L'agriculture sur la commune de Marcheçais

Un nombre de sièges d'exploitations stable

Contrairement à l'Agglo du Pays de Dreux et au département qui ont connu un recul dans le nombre d'exploitations agricoles, Marcheçais connaît une certaine stabilité.

En effet, la commune n'a perdu qu'une seule exploitation agricole sur une période de 20 ans.



La surface agricole utile

La Surface Agricole Utile (SAU) est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. Elle n'inclut pas les bois et forêts. La SAU comprend les :

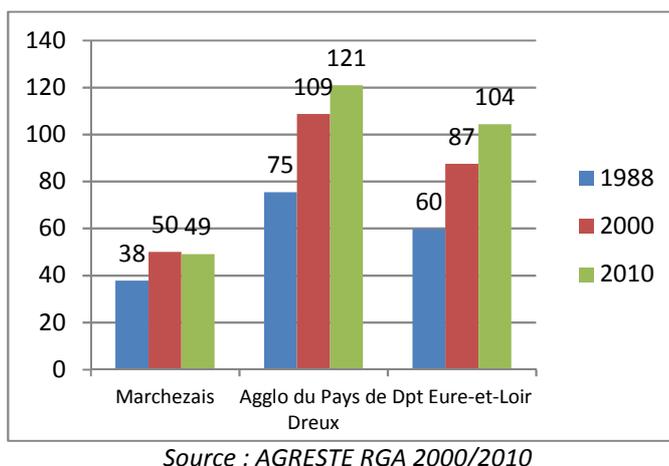
- Terres arables (grande culture, cultures maraîchères, prairies artificielles...);
- Surfaces toujours en herbe (prairies permanentes);
- Cultures pérennes.

La surface agricole utile (SAU) en moyenne par exploitation à Marcheçais fluctue entre 1988 et 2010. En effet, celle-ci est passée de 39 ha en 1988 à environ 50 ha en 2000 et en 2010.

L'augmentation de la SAU entre 1988 et 2000 peut s'expliquer par la reprise des terres des exploitations ayant cessé leur activité, augmentant ainsi la surface agricole utile des exploitations sur la commune, ou par la reprise des terres labourables par des exploitations ayant leur siège social situé sur des communes limitrophes.

Sur Marcheçais, les terres dédiées à l'agriculture représentent 49 ha, soit 35% du territoire communal.

Evolution comparée de la SAU moyenne par exploitation entre 1988 et 2010



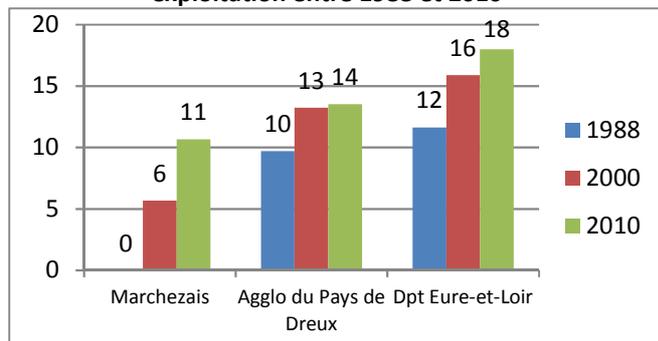
La part de l'élevage et le nombre d'Unité Gros Bovins

Une Unité Gros Bovins Alimentation Totale (UGB) est une unité de référence employée pour pouvoir comparer ou agréger des effectifs animaux d'espèces ou de catégories différentes. On définit des équivalences basées sur les besoins alimentaires de ces animaux.

L'élevage est peu présent sur l'ensemble du Drouais. Cette activité, souvent secondaire à la production céréalière, se traduit par de petits cheptels constitués d'ovins et d'équidés.

A Marchezais, l'augmentation de l'élevage sur le graphique (page 37) est due aux naissances des équidés du centre équestre : 1 naissance par an selon le questionnaire agricole.

Évolution comparée du nombre moyen UGB par exploitation entre 1988 et 2010



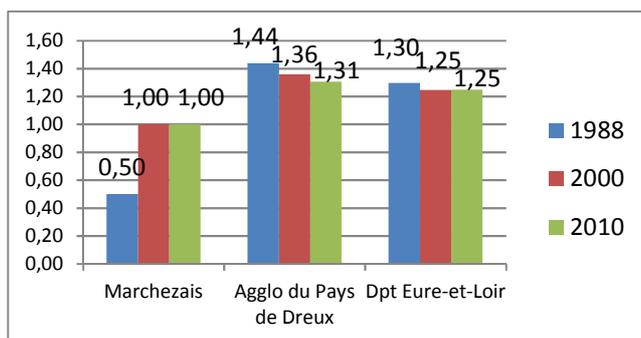
Source : AGRESTE RGA 2000/2010

Les Unités de Travail Annuel

Une Unité de Travail Annuel (UTA) est une mesure du travail fourni par la main-d'œuvre. Une UTA correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière. Le travail fourni sur une exploitation agricole provient, d'une part de l'activité des personnes de la famille (chef compris), d'autre part de l'activité de la main-d'œuvre salariée (permanents, saisonniers, salariés des ETA³ et CUMA⁴).

Sur Marchezais, dans les années 80, le salariat dans l'agriculture (0,50) est largement inférieur à celui de l'Agglo du Pays de Dreux (1,44) et que celui du département d'Eure-et-Loir (1,30). Même si ce chiffre a augmenté depuis 1988, atteignant la valeur de 1 en 2000 et se stabilisant en 2010, il reste cependant plus faible que pour l'Agglo du Pays de Dreux (1,36 en 2000 et 1,31 en 2010). A ce jour, selon le questionnaire agricole, on compte 1 salarié.

Evolution comparée du nombre d'UTA entre 1988 et 2010 (valeur moyenne par exploitation)



Source : AGRESTE RGA 2000/2010

L'étude agricole menée sur la commune dans le cadre du PLU



³ ETA : entreprises de travaux agricoles.

⁴ CUMA : coopérative d'utilisation de matériel agricole.

Nombre de bâtiments : 9

Maison d'habitation (en rouge) : oui

Bâtiments agricoles (en jaune) : 4 dont 2 (contour orange) qui ont pour objectif la diversification de l'activité (gîte rural).

Type d'activité : Culture céréalière et élevage équin.

Projet : Aménagement d'un bâtiment pour accueil (tourisme) et projet d'irrigation avec réserve d'eau.

4. L'activité touristique

Une offre touristique peu développée à l'échelle de l'agglomération

En matière touristique, l'agglomération apparaît relativement peu équipée, notamment en équipements de proximité (campings, hôtels, boucles de randonnées, points informations, etc.).

Ces équipements sont par ailleurs concentrés dans le secteur Nord du bassin de Dreux-Vernouillet ainsi que dans le bassin d'Anet/Ezy/Ivry.

En revanche, les équipements touristiques de gamme intermédiaire (centres équestres, parcours sportifs, etc.) sont davantage présents, sur les trois bassins.

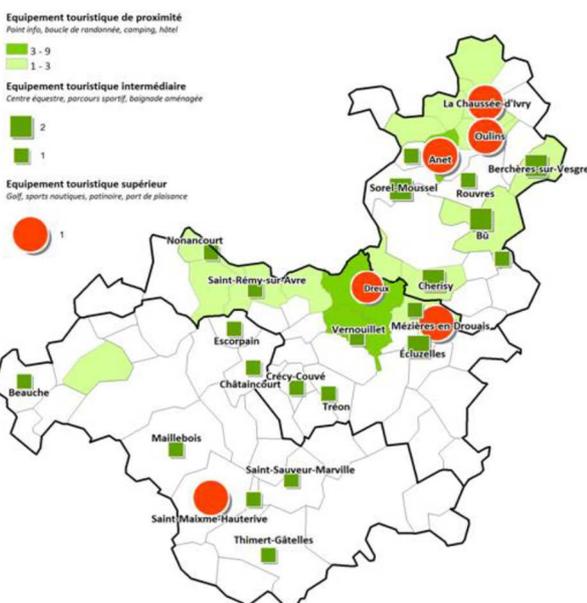
Quant aux équipements touristiques de gamme supérieure (golf, grands équipements de loisirs), ils sont présents à Anet, Dreux, Oulins, La Chaussée d'Ivry, Mézières-en-Drouais et St-Maxime-Hauterive.

Il est à noter que peu de structures d'hébergements touristiques sont présentes sur le territoire :

- 12 hôtels,
- 7 campings,
- Et 26 gîtes ruraux / chambres d'hôtes,

...soit des taux d'équipement plus faibles que les moyennes départementale et régionale, notamment pour les hôtels.

	Agglo Pays de Dreux		Eure et Loir		Région Centre	
	Nb d'eq.	Taux d'eq	Nb d'eq.	Taux d'eq	Nb d'eq.	Taux d'eq
Camping homologué	7	0,6	26	0,6	250	1,0
Hôtel homologué	12	1,1	60	1,4	650	2,5



Source : Projet de SCoT 2015, Ateliers diagnostic, version provisoire mars 2015

Source : Base Permanente des Equipements 2013

Taux d'équipement calculé pour 10 000 habitants

L'offre touristique sur Marchezais

Marchezais possède un potentiel touristique limité en raison du peu de ressources présentes sur le territoire. Cependant, elle possède sur son territoire communal des équipements touristiques tels qu'un centre équestre et un gîte rural.

6. Synthèse et enjeux pour Marchezais

Marchezais est une commune rurale avec une forte présence agricole. Cependant il s'agit d'agriculteurs exploitants résidant pour partie sur des communes limitrophes.

De même, concernant les autres catégories d'emplois, les actifs de Marchezais se tournent vers les bassins d'emploi parisiens.

Sur le territoire communal, il n'existe aucun établissement d'administration publique, d'enseignement, de santé ou d'actions sociales. Toutefois, deux sièges de syndicats intercommunaux ont été répertoriés à Marchezais.

Enjeux :

- Pérenniser l'activité agricole présente sur la commune ;
- Encourager l'implantation de petites et moyennes entreprises ;
- Faciliter la création de commerces de proximité.

D. LE TRANSPORT ET LES EQUIPEMENTS

1. Etat des lieux du transport routier

a. Le trafic routier et ses infrastructures

La situation routière à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux

Située à environ 80 km de Paris, l'agglomération drouaise est à l'interface de trois régions : l'Île de France, le Centre et la Haute Normandie. Le pôle urbain de Dreux/Vernouillet est traversé d'Est en Ouest et du Nord au Sud par de grandes infrastructures qui segmentent le territoire communautaire :

La RN12 constitue une liaison non autoroutière importante reliant Paris à Brest. Elle traverse l'agglomération d'Est en Ouest. Elle fut d'ailleurs déviée du centre urbain dans les années 1950 par une voie de contournement passant sur le plateau Nord.

La Route Nationale 154 est un axe Nord-Sud reliant Rouen à Orléans via Evreux et Chartres, toutes deux distantes d'une quarantaine de kilomètres de l'agglomération. La RN154 et la RN12 se confondent sur un tronçon commun de quelques kilomètres entre Dreux et Nonancourt (partie Ouest de la commune).

La départementale 928 : Il s'agit d'une route interdépartementale structurante. Elle permet de relier les grandes villes du Perche (Senonches) et du Drouais (Anet, Dreux, Châteauneuf-en-Thymerais,...) à l'échelle de l'Eure-et-Loir, vers l'Eure (Pacy-sur-Eure via la RD836) et les Yvelines (Mantes la Jolie). Elle supporte un trafic journalier allant de 5000 à 10 000 véhicules selon les tronçons observés. De nombreux actifs la pratiquent pour rejoindre les bassins de vie de ces trois départements.

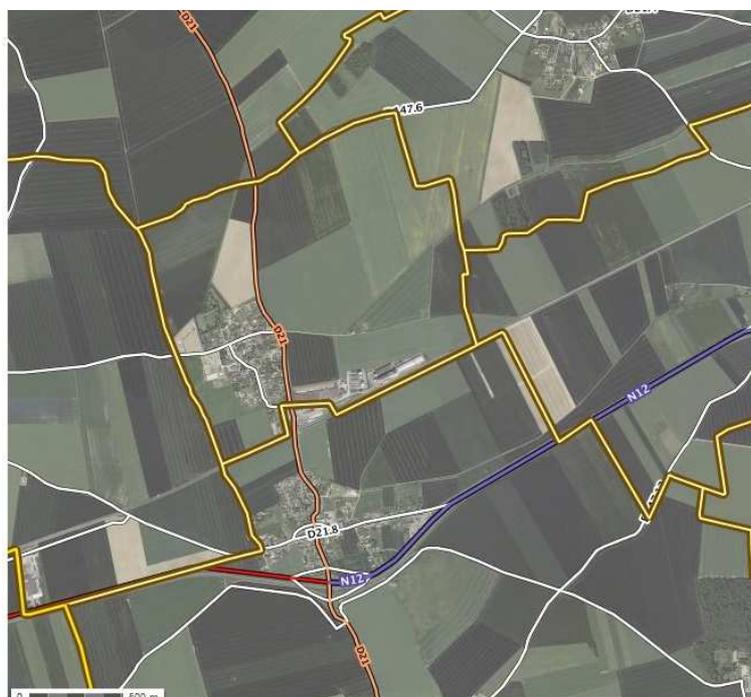
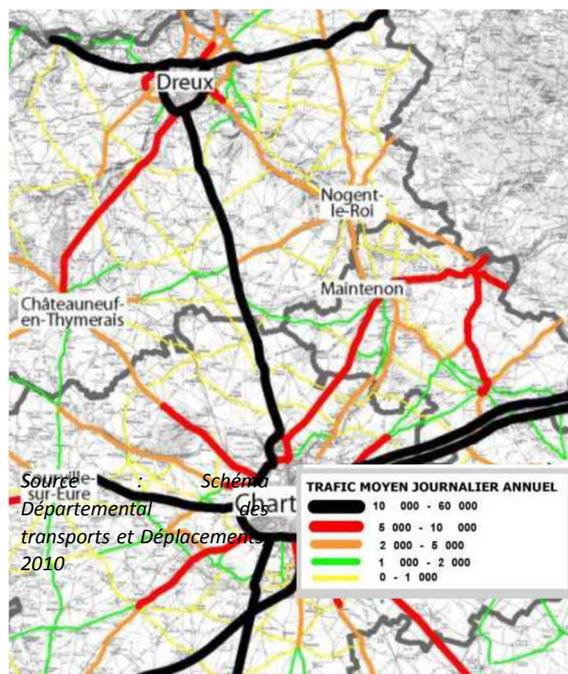
Le réseau routier de Marchezais : une organisation viaire structurée à partir de la RD21

Le territoire communal est traversé du Sud au Nord par la RD21 qui assure les liaisons intercommunales. La RD21 permet également de rejoindre la RN12 faisant la liaison entre Paris et Brest.

Outre sa proximité avec la RN12, le territoire communal est traversé par la RD21 et la RD147 menant à Serville. La question de la sécurité routière aux abords de celles-ci est problématique.

PLU APPROUVÉ LE 1 DÉCEMBRE 2017

Trafic routier journalier en 2007



Etant toute deux situées à proximité du tissu bâti, elles engendrent des conflits d'usage entre piétons et véhicules.

b. Le réseau de transport ferré

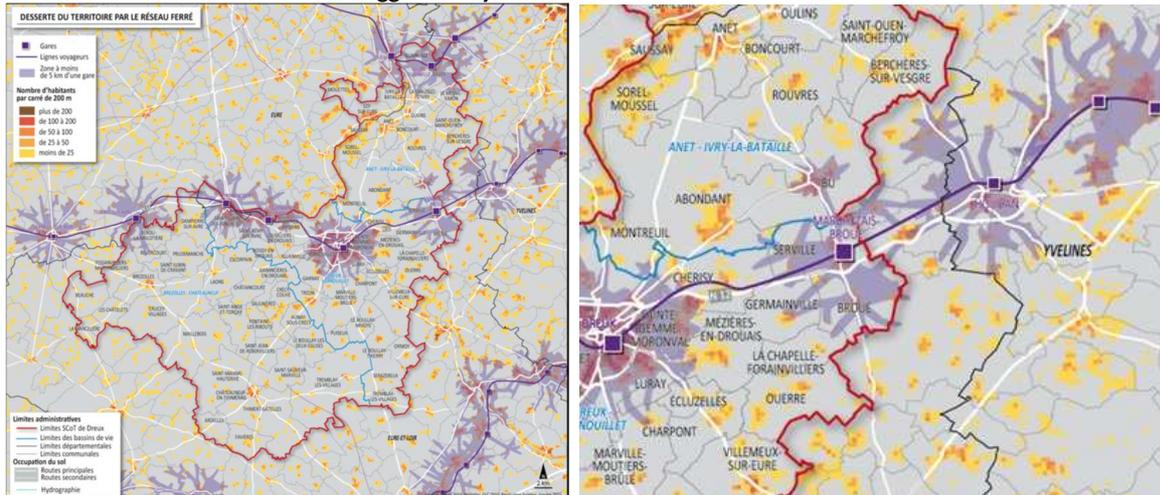
Le réseau ferré de l'agglomération

L'agglomération est desservie par deux lignes ferroviaires :

- Granville-Dreux-Paris scindé en deux avec à l'Est un niveau de service élevé (Transilien N avec environ 45 trains par jour) via Dreux, Marchezais-Broué et Houdan et à l'Ouest un niveau bien moindre (7 intercitys et 8 TER) via les gares de Dreux, Nonancourt et Verneuil-sur-Avre. La ligne Paris-Granville relie la région parisienne à la Normandie. La fréquentation est élevée, une vingtaine de trains circule par jour et le temps de trajet entre Dreux et Paris est compris entre 45 et 50 minutes selon les horaires.
- Evreux-Paris qui dessert l'ensemble du secteur des cantons d'Anet et de Saint-André-de-l'Eure avec une offre essentiellement TER soit environ 20 trains par jour desservant les gares de Bueil et Bréval.

Plus éloigné, l'axe ferré Paris-Chartres est également une offre en transport en commun intéressante avec environ 60 TER par jour. L'absence de liaison Nord-Sud, à l'échelle de l'agglomération, est une vraie problématique pour la promotion des transports collectifs attractifs.

Le réseau ferroviaire à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux



Source : Projet de SCOT Agglo du Pays de Dreux 2015, Ateliers diagnostic, version provisoire, mars 2015.

Le réseau ferré à l'échelle de Marchezais

Les marcherois bénéficient de la proximité de la gare ferroviaire de la ligne N du Transilien Paris Montparnasse-Dreux qui leur permet l'accès aux bassins d'emploi et de vie de l'Ouest Parisien. Le temps de trajet est d'environ 8 minutes depuis Dreux et 59 minutes depuis Paris-Montparnasse.

La fréquence des trains est d'environ 1 par heure dans les deux sens vers Paris et Dreux, avec une desserte plus fréquente le matin à raison d'un train toutes les demi-heures en direction de Paris et le soir d'un train toutes les demi-heures également dans le sens du retour.

c. Les transports en commun

Les transports en commun sur l'agglomération

L'agglomération est desservie par le réseau interurbain Transbeauce du Conseil Département d'Eure-et-Loir. L'offre est composée de onze lignes régulières à vocation commerciale qui relient Dreux,

Chartres, Verneuil-sur-Avre, Châteauneuf-en-Thymerais, Senonches, Anet,.... Un réseau de Transport à la Demande est également disponible.

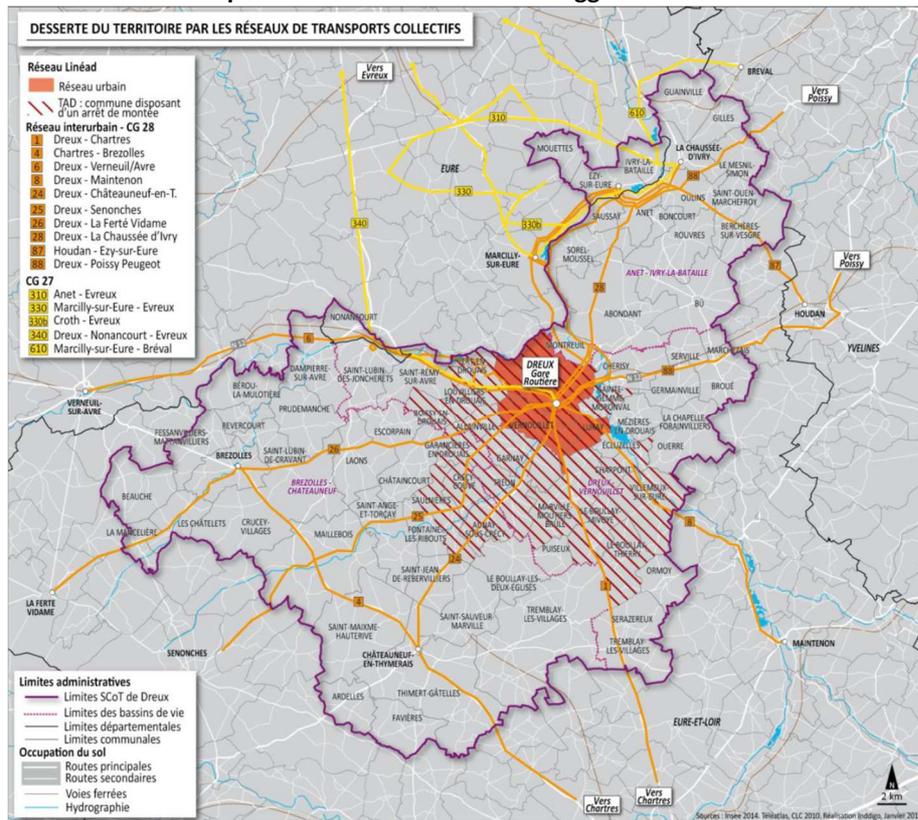
Ce réseau est complété par trois lignes interurbaines « Eure en ligne », gérées par le Conseil Départemental de L'Eure (CD27) qui desservent une partie de l'agglomération avec un rayonnement autour d'Evreux.

La desserte en transport en commun routier est relativement hétérogène à l'échelle de l'agglomération :

- Le pôle urbain de Dreux/Vernouillet est bien desservi grâce à l'interaction de différentes offres présentées ci-avant,
- Le secteur d'Anet bénéficie d'une offre compétitive notamment avec les lignes interurbaines qui permettent de faire la liaison entre l'Eure et l'Eure-et-Loir ainsi que grâce au transport ferroviaire (vers Evreux, Dreux, Houdan),
- Les secteurs Ouest et Sud sont moins desservis à l'exception de Châteauneuf-en-Thymerais qui bénéficient de plusieurs liaisons avec Chartres et Dreux.

Au total, plus de 50% des communes ne bénéficient d'aucune offre de transports collectifs en semaine en dehors de l'offre de transports scolaires et TAD, ce qui est un enjeu pour le développement et l'attractivité de l'agglomération.

La desserte en transports collectifs à l'échelle de l'agglomération



Source : *Projet de SCOT Agglo du Pays de Dreux 2015, Ateliers diagnostic, version provisoire, mars 2015.*

Les transports en commun pour Marchezais

Hormis sa gare, la commune de Marchezais ne bénéficie pas de transport en commun. Seul le Transport à la Demande (TAD) et le transport scolaire sont possibles à l'échelle communale. De ce fait, une dépendance à la voiture est observée sur la commune puisque 97% des ménages possèdent au moins un véhicule, seulement 3% des ménages de Marchezais ne possède pas de véhicule.

Le transport à la demande

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le Transport à la Demande Linéad (TAD) est disponible sur les communes de l'Agglo du Pays de Dreux. Le service est accessible sur réservation préalable.

Le transport est assuré à partir de points d'arrêts sauf pour les Personnes à Mobilité Réduite pour lesquelles le transport est assuré d'adresse à adresse.

Le service fonctionne du lundi au samedi (sauf jours fériés) et les trajets ont lieu à des horaires prédéfinis.

Les transports scolaires

Pour la commune de Marchezais, le transport scolaire pour les primaires est organisé par l'Agglo du Pays de Dreux. 35 élèves ont été transportés sur l'année scolaire 2014-2015 et 48 sur l'année 2015-2016.

Le transport des collégiens est organisé par le SMICA (Syndicat Mixte Intercommunal du Canton d'Anet). Le nombre de collégiens transportés ces deux dernières années est sensiblement le même, 16 en 2014-2015 et 17 en 2015-2016.

Le transport des lycéens vers Dreux se fait au travers du réseau Transbeauce. L'effectif des lycéens reste le même 10 entre 2014-2015 et 9 entre 2015-2016.

Le stationnement

En ce qui concerne l'ensemble du territoire, aucun stationnement n'est possible sans entraver la voie publique. Toutefois, de manière générale, les habitations comportent une cour ou un jardin permettant de stationner les véhicules à l'intérieur des propriétés, permettant ainsi de ne pas gêner la circulation.

Un projet de parking communal entre 15 et 20 places est prévu pour desservir la mairie, la salle communale, l'église et le cimetière. Aujourd'hui, il existe 3 places de stationnement aux abords de la Mairie.

d. Les déplacements

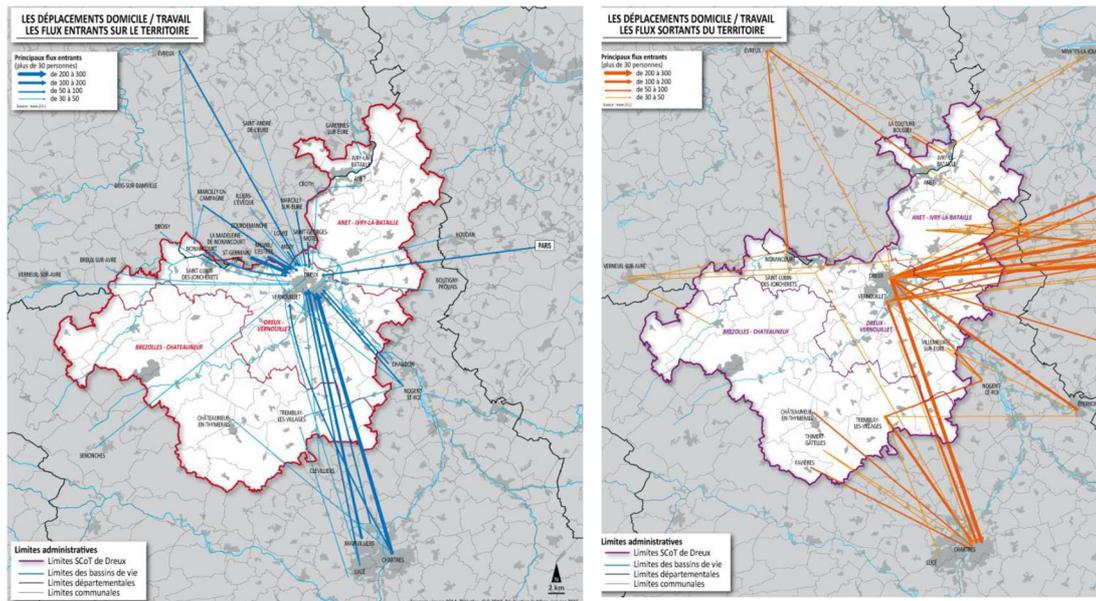
Un territoire tourné vers le Grand Paris

Les communes situées au Nord et Est de l'Agglo du Pays de Dreux sont des territoires fortement influencés par le bassin de vie et d'emploi du Grand Paris. En effet, ces communes limitrophes des Yvelines bénéficient d'un cadre de vie qualitatif ainsi que d'un accès aux transports en commun qui permettent à des populations franciliennes de s'implanter sur leur territoire. Le prix du foncier y est moins élevé qu'en Ile-de-France et le cadre de vie tout aussi attractif.

Ce positionnement conduit, depuis les années 1990, à l'émergence de flux migratoires ainsi que de flux domicile-travail de plus en plus prégnants. On constate que la majorité des flux sortant du territoire communautaire sont des flux de longue distance (plus de 50 km) vers les bassins de vie franciliens tels que Plaisir, Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles ou encore Poissy. Des flux sont également observables vers le bassin de vie de Chartres depuis Dreux comme Châteauneuf-en-Thymerais dont la situation géographique, à mi-chemin des deux bassins d'emploi est attractive pour de nombreux ménages drouais.

A l'inverse, les flux entrants sont plus bipolaires avec :

- Un flux « longue distance » orienté Nord-Sud sur l'axe de la RN154, en provenance de Chartres ou de Nogent-le-Roi ;
- Une interface forte avec l'Eure et notamment les bassins de vie d'Evreux, de Saint-André-de-l'Eure, ...



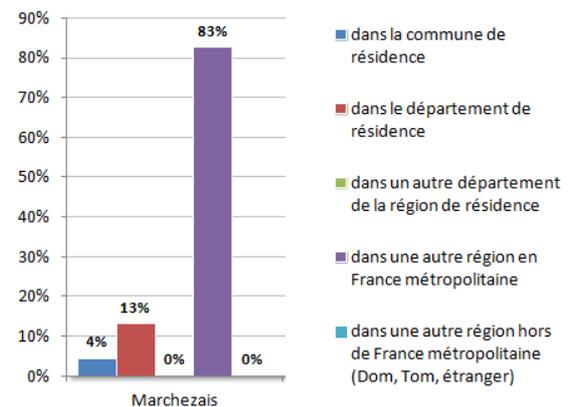
Source : Projet de SCOT Agglo du Pays de Dreux 2015, Ateliers diagnostic, version provisoire,

Une certaine dépendance de la commune de Marchezais

A l'échelle de la commune de Marchezais, on constate une certaine dépendance envers les communes voisines où les actifs trouvent de l'emploi. En effet une majorité des actifs travaille en dehors du lieu de résidence avec 83% de travailleurs dans une autre région (IDF).

Comme développé ci-avant, Marchezais constitue un faible bassin d'emplois à l'échelle du Drouais. De fait, les actifs sont dans l'obligation de travailler à l'extérieur de la commune. Cela joue un rôle sur les déplacements pendulaires et notamment les flux domicile/travail.

Lieux d'emploi en 2010



Source : INSEE, données locales, 2010

De plus, les ménages de Marchezais ont une forte dépendance quant à l'utilisation de la voiture puisque, comme dit précédemment, 97% d'entre eux possèdent au moins un véhicule. Cette caractéristique est observée de manière générale sur les territoires périurbains et ruraux. Elle marque la nécessité des déplacements vers les pôles d'emplois au quotidien.

e. Les circulations douces

Les circulations douces à l'échelle de l'agglomération

La part des déplacements doux est assez restreinte sur la communauté d'agglomération puisque les déplacements réalisés à pied ou à vélo sont inférieurs à 15% de l'ensemble des modes de déplacements pratiqués. L'agglomération est toutefois desservie par sept chemins de Grande Randonnée qui traversent le territoire de part en part :

- Le GR 22 qui longe la vallée de l'Avre puis remonte vers Anet ;
- Le GR351 qui longe la vallée de la Blaise de Dreux en direction de Senonches ;
- Le GRP de l'Avre qui poursuit le GR22 de Saint-Lubin-des-Joncherets en direction de Breteuil-sur-Iton dans l'Eure ;

- Le GRP de la vallée royale de l'Eure qui part de Dreux pour rejoindre Chartres ;
- La voie Verte de l'Eure qui s'étend sur 27 km de Saint-George-Motel à Bueil ;
- Le circuit de promenade et de randonnée de Châteauneuf-en-Thymerais. D'une longueur de 12,5 km, ce circuit forme une boucle à travers la Forêt domaniale de Châteauneuf ;
- Le circuit VTT de la Forêt domaniale de Châteauneuf d'une longueur de 24 km.

Ainsi la majorité du territoire de l'agglomération est couverte par une offre pédestre, cyclable ainsi qu'équestre, pour le loisir, le tourisme et la découverte de l'environnement (Espaces Naturels Sensibles de Mézières-Ecluzelles). La partie Ouest du territoire, au niveau du plateau de Brezolles reste moins développée en ce qui concerne les liaisons douces.

En 2011, l'agglomération a engagé l'élaboration de son Schéma Directeur des Liaisons Douces. Ce document de développement stratégique des déplacements doux sur le territoire a été approuvé en 2013. Le diagnostic a permis de mettre en exergue un vrai potentiel de maillage du territoire à l'échelle de dix-neuf communes avec la nécessité de créer du lien entre les infrastructures existantes ainsi que de communiquer auprès de la population pour faire connaître ces liaisons douces. Au total, ce sont dix boucles qui ont été créées et qui font actuellement l'objet d'une valorisation au travers d'information et de mise en lisibilité des parcours (signalétiques, guides, ...).

Les anciennes communautés de communes ont également travaillé au développement des liaisons douces à l'échelle de leur territoire. Une étude globale à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux a été engagée en 2015 pour harmoniser les politiques et actions déjà mises en place.

Les circulations douces de Marchezais

Le réseau de circulations douces est absent de la commune de Marchezais. On ne recense pas de randonnées ou de circuit sur le territoire communal. Toutefois, il existe des chemins ruraux faisant la liaison avec Bû, Havelu et Goussainville.

En cœur urbain, on retrouve quelques sentes (impasse potier,...) piétonnes donnant par exemple accès aux équipements (mairie, aires de jeux, etc.).

2. L'offre d'équipements publics

a. Les équipements à l'échelle intercommunale

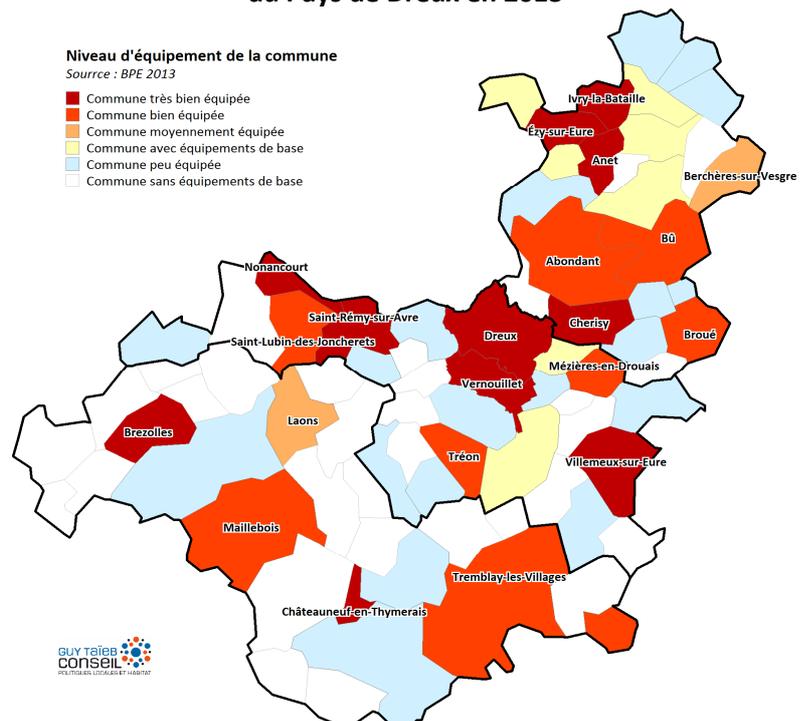
L'agglomération accueille un maillage de polarités bien équipées, c'est-à-dire disposant de commerces et services considérés comme essentiels pour l'accueil de certaines populations peu mobiles ou plus faiblement motorisées (personnes âgées et ménages précaires par exemple).

L'offre d'équipements culturels et sportifs

L'agglomération compte un taux d'équipement supérieur ou équivalent à la moyenne régionale en matière d'équipements sportifs et culturels.

Une large partie des communes accueille des équipements sportifs de

Niveau d'équipements des communes à l'échelle de l'Agglo du Pays de Dreux en 2013



Source : Projet de SCOT Agglo du Pays de Dreux 2015, Ateliers diagnostic, version provisoire, mars 2015.

proximité (terrains de boules, terrains multisports, etc.).

Des équipements intermédiaires sont également présents dans de nombreuses polarités et communes rurales (piscine, terrains de sport spécialisés, etc.). Les équipements culturels de gamme supérieure (théâtres, cinémas) sont situés à Dreux, Vernouillet et Anet.

L'offre d'équipements en structures d'enseignement

L'agglomération compte 93 écoles maternelles ou primaires. Une large partie des communes dispose d'au moins une école, mais cela est moins vrai sur le secteur de Châteauneuf - Brezolles où le taux d'équipement est par ailleurs plus faible qu'en région. Sur le bassin d'Anet-Ezy-Ivry, le taux d'équipement est à l'inverse plus élevé, mais le fort vieillissement constaté ainsi que l'arrivée de familles constituées avec de grands enfants pourraient représenter des difficultés pour le maintien du nombre de classes.

13 collèges sont également présents sur le territoire et sont situés dans les principaux pôles urbains. Le taux d'équipement est équivalent à la moyenne régionale.

Enfin, on recense 8 lycées et structures d'enseignement supérieurs, principalement situés à Dreux. L'agglomération ne comptant pas de pôle universitaire, le taux d'équipement reste plus faible qu'en région.

L'offre d'équipements en matière de santé

En matière de santé, l'agglomération apparaît peu équipée. Les taux d'équipements sont effectivement plus faibles que la moyenne régionale et cela sur toutes les gammes (proximité, intermédiaire et supérieure).

En effet, peu de communes disposent d'équipements de santé de proximité (généraliste, pharmacie, kinésithérapeute). Les équipements intermédiaires et supérieurs sont situés dans les grands pôles urbains, et aussi dans certaines communes rurales (cas notamment des établissements d'accueil pour personnes âgées ou handicapées).

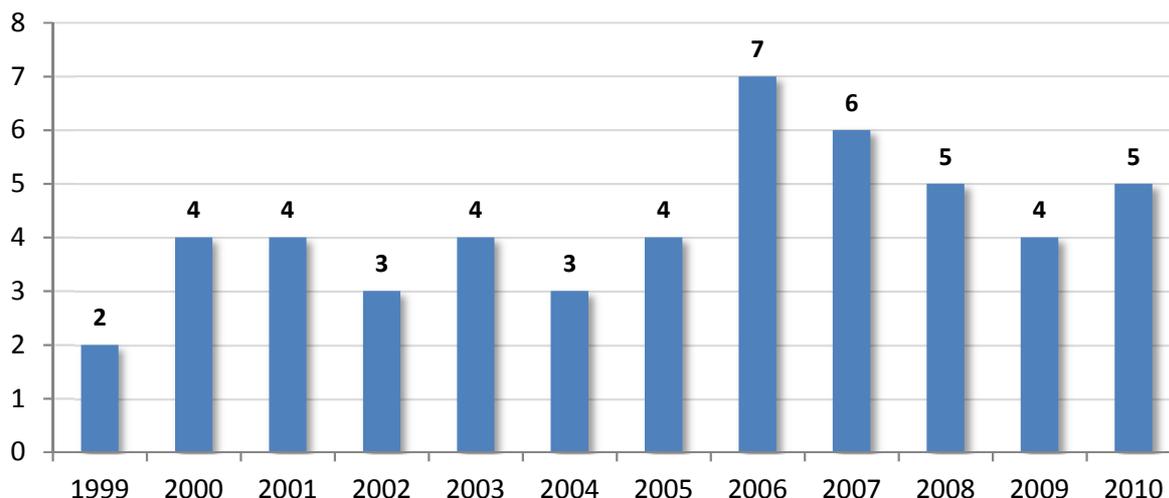
b. L'offre d'équipements publics sur Marchezais

Les équipements de la commune de Marchezais sont quasi inexistantes avec seulement la présence d'une mairie, d'une église et d'une salle polyvalente. Du point de vue des équipements sportifs, on notera la présence d'un terrain multisports à proximité de la mairie et d'une aire de jeux pour les enfants. L'offre de santé est absente de la commune de Marchezais.

Concernant les équipements scolaires, Marchezais ne possède pas d'école. La scolarisation des Marcherois se fait par un regroupement pédagogique. Ce dernier comporte 3 écoles, une maternelle à Germainville (PS à GS) et deux élémentaires à Broué (CP au CM1) et Serville (CM2).

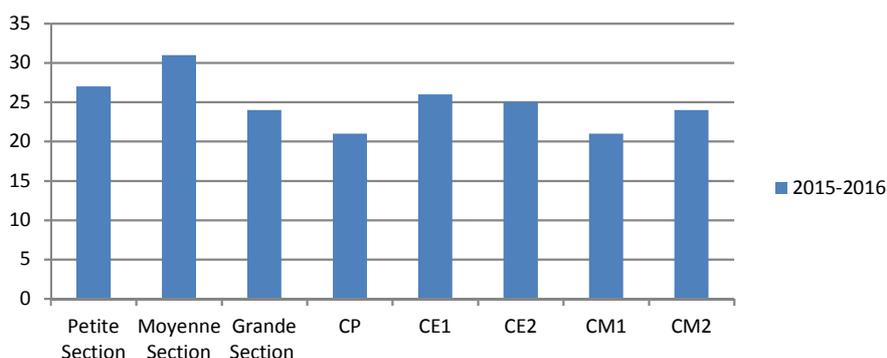
Concernant le collège, les élèves se dirigent vers l'établissement Charles de Gaulle de Bû. Quant aux lycéens, ils se dirigent vers les établissements de Dreux.

Evolution des naissances de 1999 à 2010 sur Marchezais



Source : données communales, 2015.

Répartition des effectifs scolaires pour le groupement scolaire de Broué-Germainville-Serville- Marchezais



Source : <http://ecole-broue.e-monsite.com>

Les associations sur Marchezais

Marchezais compte quelques associations :

- Club d'activité physique et sportive de Marchezais ;
- Comité des fêtes.

3. Synthèse et enjeux pour Marchezais

Marchezais bénéficie d'une offre de transport d'une commune dite rurale, la seule possibilité étant le train. Les habitants ont donc accès, à pieds, à une gare ferroviaire, ce qui permet aux actifs du territoire de se rendre sur leurs lieux de travail, notamment dans la région parisienne. Le réseau viaire, avec la RD21, permet aux actifs de rejoindre la RN12 amenant aux grands pôles d'emplois rapidement, Dreux et la région parisienne. En effet, une grande majorité des actifs de la commune travaille à l'extérieur de celle-ci.

L'offre d'équipements publics est relativement faible sur la commune de Marchezais, ce qui s'explique par sa proximité d'un pôle urbain proposant une offre importante et diversifiée.

La scolarisation des marcherois se fait par un regroupement pédagogique avec les écoles de Germainville, Serville et Broué. Ces dernières années, les effectifs scolaires sont en hausse continue,

ce qui pose la question de l'organisation du regroupement pédagogique. L'arrivée de nouveaux ménages avec enfants sur la commune impacte le transport scolaire.

Enjeux :

- Sécuriser les cheminements piétons dans Marchezais tout en assurant une coexistence harmonieuse entre les différents flux existant sur le territoire ;
- Réduire les problématiques de sécurité routière notamment autour de l'axe de la RD21 et RD147 ;
- Engager une réflexion sur la mise en place de dispositifs incitatifs pour le covoiturage ;
- Préserver les sentes piétonnes et les chemins ruraux de Marchezais ;
- Anticiper l'augmentation des effectifs concernant le transport scolaire.

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. LES PAYSAGES ET SES COMPOSANTES

1. Qu'est-ce que le paysage ?

La notion de paysage, de sa préservation et sa conservation, est devenue une préoccupation, à tel point qu'une loi paysage a été votée en 1993 pour assurer la conservation et la préservation des paysages ayant valeur de patrimoine (loi du 8 janvier 1993 n°93-24 – JO du 9 janvier 1993).

Cette préoccupation paysagère a émergé progressivement au cours de la seconde moitié du XX^e siècle, jusqu'à devenir une question de société.

L'intérêt historique pour le paysage peut sans doute s'expliquer par les bouleversements rapides et profonds qu'a connu le territoire français depuis une cinquantaine d'années. L'extension désordonnée des villes et des villages, le développement des infrastructures touristiques en montagne comme en bord de mer, les transformations brutales de l'agriculture, les grands réseaux de transport et de marchandises, des énergies et des personnes ont profondément modifié la physionomie du monde qui nous entoure, modifiant par là même notre relation au paysage : d'outil de production, il est devenu patrimoine qui doit être conservé.

Le paysage est révélateur de sa culture, de son histoire passée, présente mais aussi future. C'est aussi un système complexe de relations objectives d'ordre fonctionnel (liées aux éléments qui le constituent), technique et scientifique.

Les paysages correspondent à une réalité physique et à une portion de nature. Ils sont formés d'éléments naturels, tels que le relief, le sol, la végétation, qui sous l'influence des facteurs climatiques, forment des écosystèmes différents.

Ils résultent également de l'occupation et de l'utilisation des espaces naturels par les hommes. Ils sont les témoins de pratiques rurales traditionnelles des époques lointaines à notre époque actuelle : l'homme a toujours composé avec les éléments naturels pour occuper et aménager l'espace, créant ainsi la diversité des paysages.

2. Les entités paysagères du Thymerais

Il s'agit de comprendre dans quel « système paysage » s'inscrit la commune de Marchezais, celle-ci étant formée par le relief, les réseaux, le bâti, les boisements et l'exploitation du sol.

L'Eure-et-Loir est constitué de 4 entités paysagères qui correspondent à des régions naturelles :

- Le Thymerais-Drouais,
- La Beauce,
- Le Perche,
- Le Perche-Gouët.

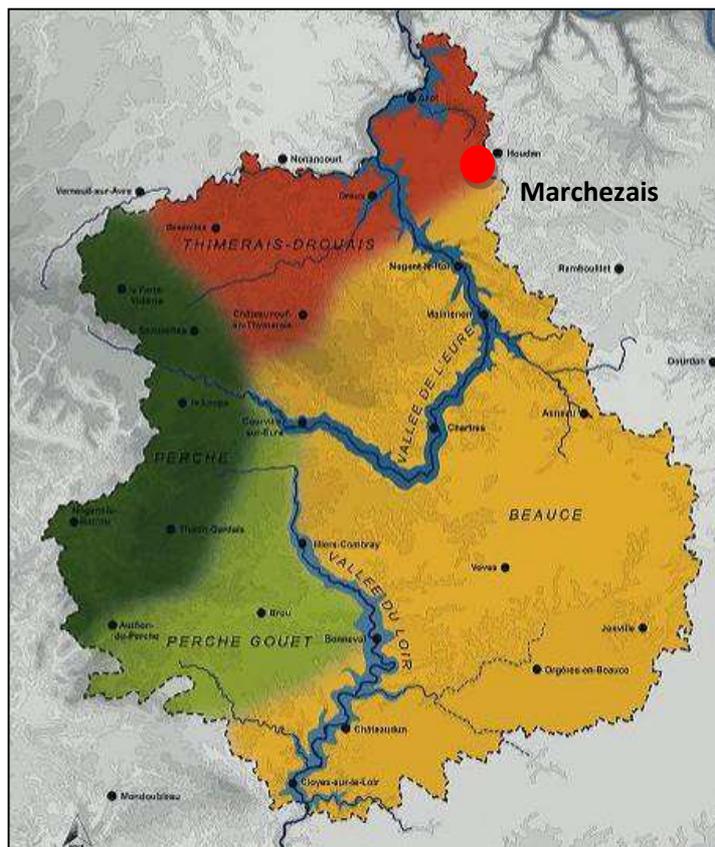
La commune de Marchezais est à la rencontre de la Beauce et du Thymerais-Drouais (cf. carte ci-contre).

Le Thymerais-Drouais désigne la région naturelle située autour de la ville de Dreux, principalement en Eure-et-Loir, aux confins de la Normandie et de l'Île-de-France.

Le Thymerais-Drouais est une région où l'histoire et la géographie se rejoignent. Ouvert aux influences du Drouais, de la Beauce et du Perche, il constitue une zone de transition au même titre que le Drouais.

Ancien pays du Perche sous la dynastie mérovingienne, il prit son nom de son appartenance à Théodemer, prince de la famille mérovingienne. Le pays fut donc appelé theodemerensis (c'est-à-dire littéralement Territoire de Théodemer) à son honneur, puis abrégé en Themerensis, et francisé en Thymerais.

Les entités paysagères d'Eure-et-Loir



Source : CAUE 28

Le Thymerais-Drouais est également associé à la châtellenie de Châteauneuf-en-Thymerais dont le territoire couvrait au XIII^{ème} siècle tout le Nord-Ouest d'Eure-et-Loir ainsi que quelques villages du Drouais, de l'Eure et l'Orne et débordait sur les actuels cantons de Courville et de La Loupe.

Ouvert aux influences de l'Île de France, du Chartrain, de la Normandie et du Perche, le Thymerais est une zone de plateaux et de vallons défrichés au Moyen-âge sur le Perche et couverts de forêts et parsemés d'étangs. Il constitue une zone de transition et est délimité grossièrement par l'Avre au Nord qui le sépare du département de l'Eure, par la Beauce au Sud et à l'Est et par le département de l'Orne à l'Ouest.

Le Thymerais-Drouais est caractérisé par son agriculture située sur les plateaux tournée vers la culture des céréales, propice grâce au sol composé d'argiles à silex. De plus, il possède un territoire vallonné et couvert de forêts vers le sud et l'Ouest. Ces massifs forestiers, principalement ceux de Châteauneuf-en-Thymerais et de Senonches, représentent à eux seuls plus de la moitié de la superficie des massifs forestiers d'Eure-et-Loir. La région est également connue pour son fer et sa craie.

A la jonction de la Beauce et du Thymerais-Drouais, le paysage à Marchezais est marqué par un caractère beauceron. La Beauce désigne la grande plaine au centre du Bassin Parisien, connue pour ses paysages ouverts et nus de campagnes céréalières et les rendements de son agriculture. Elle est surnommée le «grenier de la France».

Son paysage correspond plus ou moins à un grand et bas plateau recouvert de limons assez fertiles. Les bois sont rares, les grands champs dominent le paysage, l'habitat se concentre en des villages espacés, à l'exception de quelques grosses fermes d'établissement plus récent.

3. Les entités paysagères de Marchezais

Avec un faible relief et située sur un plateau agricole, la commune de Marchezais est caractérisée par un paysage d'openfield homogène.

Les cultures qui le composent sont diversifiées (blé, orge, colza, ...).

De plus, de rares parcelles sont dédiées aux pâtures.

Ces prairies se retrouveront principalement aux abords de l'espace bâti. Elles sont aujourd'hui utilisées pour le pâturage d'équidés.



Fond de carte : www.geoportail.fr

Espace agricole
Espace bâti

4. Synthèse et enjeux paysagers pour Marchezais

Malgré la situation de Marchezais en bordure de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais et de la Beauce, son paysage est plutôt influencé par l'identité paysagère de la Beauce. Cette influence se remarque notamment en raison de la présence d'un plateau agricole qui occupe l'ensemble du territoire communal.

Enjeux :

- Assurer une transition entre les espaces bâtis et naturels sur le plateau ;
- Végétaliser tout en préservant les percées visuelles du paysage d'openfield ;
- Compenser le linéaire du plateau (Pays Beauceron) par un relief végétal.

B. LES MILIEUX PHYSIQUES

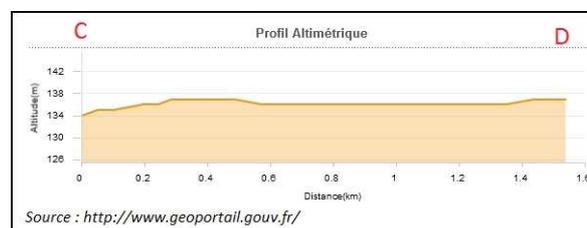
1. La topographie

La commune de Marchezais couvre 225 hectares. La Beauce présente un profil plat dont le plateau est couvert de parcelles agricoles. Marchezais est située en frange francilienne sur la partie la plus à l'Est de l'agglomération.

Les reliefs de la commune, qui reprennent les caractéristiques de la Beauce, s'organisent comme suit :

- L'ensemble de la commune culmine à environ 135m de hauteur. Elle fait donc partie entièrement du plateau ;
- Le secteur Sud- Est est consacré aux zones d'habitations et le secteur Sud-Ouest à l'activité ;
- Le reste de la commune correspond à des plateaux agricoles.

Le relief de la commune est plat et ne présente pas de caractéristiques particulières.



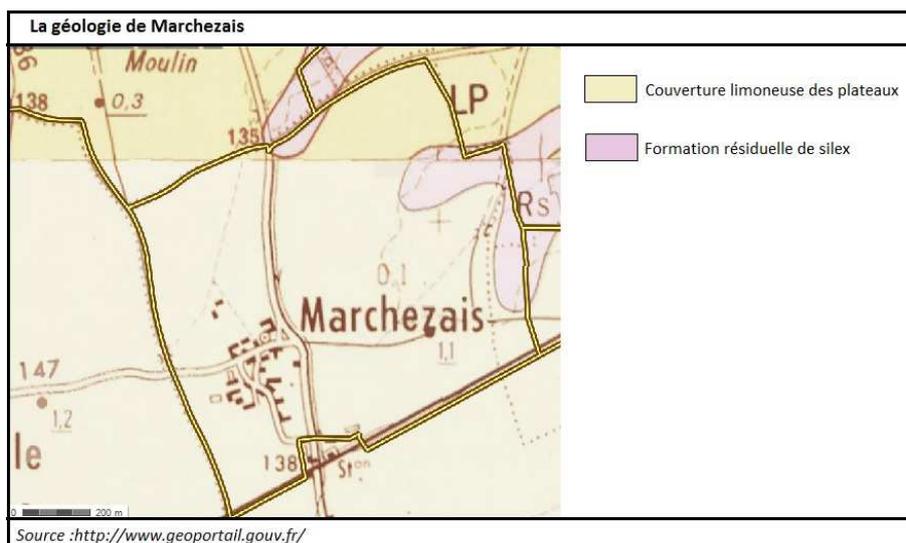
2. La géologie

La structure du sous-sol de la région du Thymerais Drouais est intimement liée à l'histoire géologique du bassin parisien dont elle fait partie.

La majeure partie des couches sédimentaires d'Eure-et-Loir sont des craies déposées au Crétacé supérieur entre - 100 et - 65 millions d'années.

La géologie de la commune de Marchezais est principalement marquée par la présence d'une couverture limoneuse.

Sur certaines parcelles de la commune, on retrouve la présence de formation très résiduelle de silex. Le sol du plateau est principalement formé par des limons sur une couche argileuse. Les argiles à silex reposent sur la craie séno-turorienne, unique aquifère du secteur.



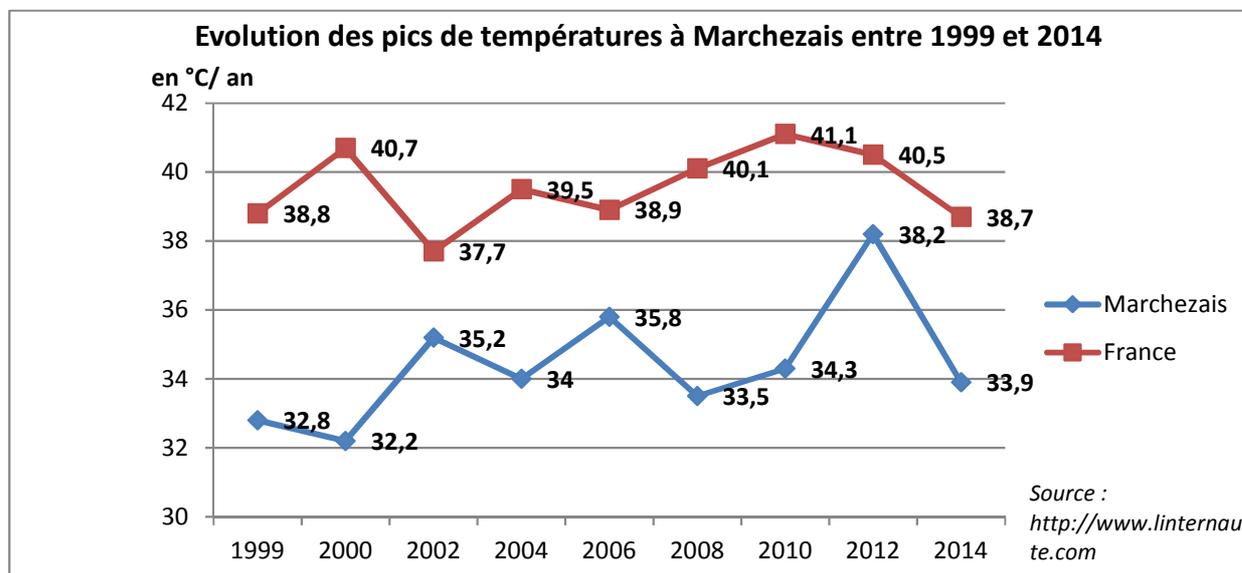
Source : Réalisée et diffusée par le BRGM

3. Le climat

Evolution des températures en 2016 à Marcheçais

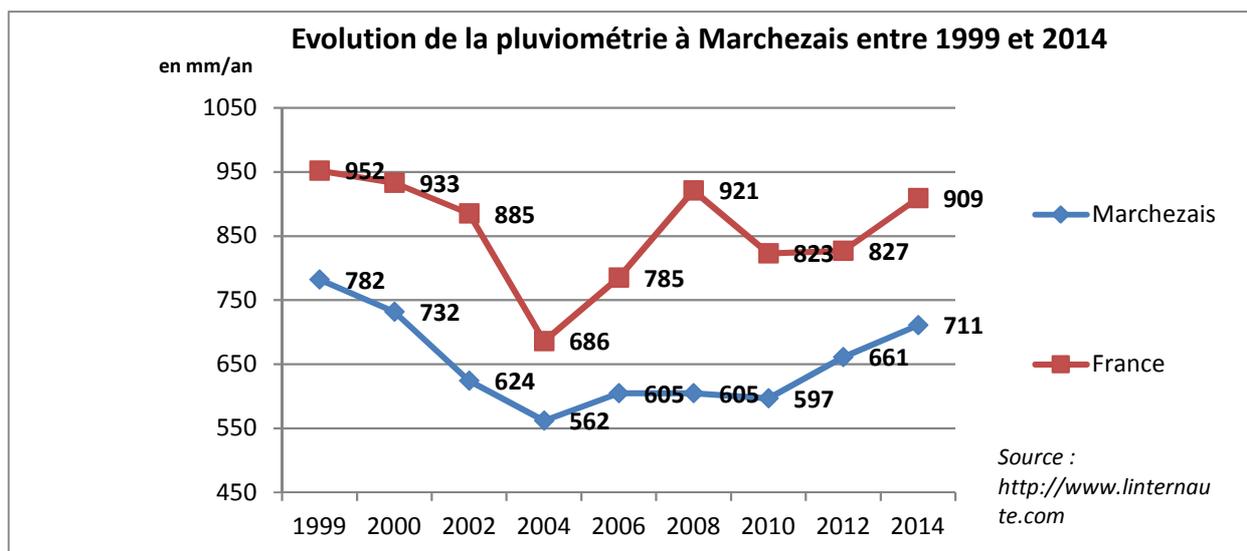
Depuis 1999, les températures maximales observées en France et sur la commune de Marcheçais ont augmenté. En effet, en France, les plus hauts pics observés depuis dix ans fluctuent autour de 39°C avec des pics à 40° sur les cinq dernières années.

Sur Marcheçais, les pics de température aux alentours de 35°C sont moindres. Pour autant, on constate que la tendance est à l'augmentation de la température et l'augmentation de la fréquence saisonnière des pics.



Hauteur de précipitations par saison

En 2014, la commune de Marcheçais a connu 711 millimètres de précipitation, contre une moyenne nationale de 909 millimètres de précipitations, soit un chiffre inférieur à la moyenne nationale. Entre 1999 et 2010, les précipitations n'ont fait que se réduire. En effet, en 1999, on recensait 782 millimètres de pluie soit 185 millimètres de moins en un peu plus de dix ans. Cependant, depuis 5



ans, cette tendance se résorbe avec une augmentation des précipitations. L'écart entre 1999 et 2014 est de 71 millimètres.

Le département Eure et Loir fait partie des territoires français où la pluviométrie s'affaiblit. Néanmoins, les précipitations sont relativement fréquentes, environ 150 jours par an.

Ce phénomène tend à s'accroître du fait du changement climatique qui s'observe depuis le début du XX^{ème} siècle. En effet, le réchauffement de l'atmosphère induit des changements climatiques importants, qui pourraient avoir des conséquences sévères si rien n'est fait pour limiter l'augmentation des températures moyennes mondiales.

La lutte contre le changement climatique, la mise en place d'une société plus sobre énergétiquement et le développement des énergies renouvelables sont des axes essentiels du Grenelle de l'Environnement. La mise en œuvre du Grenelle passe par des réalisations concrètes au niveau des territoires notamment à l'échelon régional à travers les Schémas Régionaux Climat Air Energie (SRCAE). Il s'agit d'un cadre stratégique et d'un outil d'aide à la décision, élaboré conjointement par l'Etat et la Région.

Depuis juin 2012, la région Centre-Val de Loire a approuvé son SRCAE. Il définit, dans le domaine du climat, de l'air et de l'énergie, des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs régionaux portant sur :

- La lutte contre la pollution atmosphérique ;
- La maîtrise de la demande énergétique ;
- Le développement des énergies renouvelables ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'Agglo du Pays de Dreux a approuvé son Plan Climat Energie Territorial (PCET) en décembre 2013 et son Agenda 21 en septembre 2014. Ces documents visent à promouvoir un plan d'actions structuré sur le long terme en matière de lutte contre le changement climatique et l'adaptation des territoires aux vulnérabilités induites par ce changement.

Plusieurs constats et enjeux ont été identifiés :

- Un parc de logements ancien et potentiellement vulnérable énergétiquement ;
- Un territoire structurant dépendant des transports et donc des énergies fossiles ;
- Une agriculture hyper spécialisée et dépendante des variations climatiques et des disponibilités de la ressource en eau (point de captage, assèchement saisonnier de la nappe de Beauce, vulnérabilité aux maladies et nuisibles des cultures de céréales,...).

C. LES RESSOURCES NATURELLES

1. La ressource en eau

La commune de Marchezais fait partie du bassin versant Seine-Normandie, plus exactement le bassin de la Seine et les fleuves côtiers normands. Il s'agit du territoire où toutes les eaux qui coulent aboutissent soit à la Seine, soit aux petits fleuves côtiers normands. Sont donc comprises les régions Île-de-France, la plus grande part de la Normandie, mais aussi le sud de la région des Hauts de France, une grande partie de la région Grand-Est, le nord de la Bourgogne-Franche-Comté et enfin le Nord du Centre-Val de Loire.

a. **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie**

La loi sur l'eau de 1992 concrétise l'idée de prendre en compte les milieux aquatiques et leur sauvegarde, en affirmant la nécessaire gestion équilibrée de l'eau et en instituant le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (le SDAGE). Ce schéma doit fixer sur chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de cette gestion.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie, arrêté en novembre 2015, comprend :

- 8 défis, qui visent à diminuer les pollutions, protéger les milieux humides, gérer les ressources et limiter les risques d'inondations ;
- 2 leviers, qui ont pour objectif d'acquérir et partager les connaissances et de développer la gouvernance et l'analyse économique ;
- 45 orientations ;
- 195 dispositions.

Les huit grands défis du SDAGE pour 2016-2021 :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Diminuer les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;
- Protéger et restaurer la mer et le littoral ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

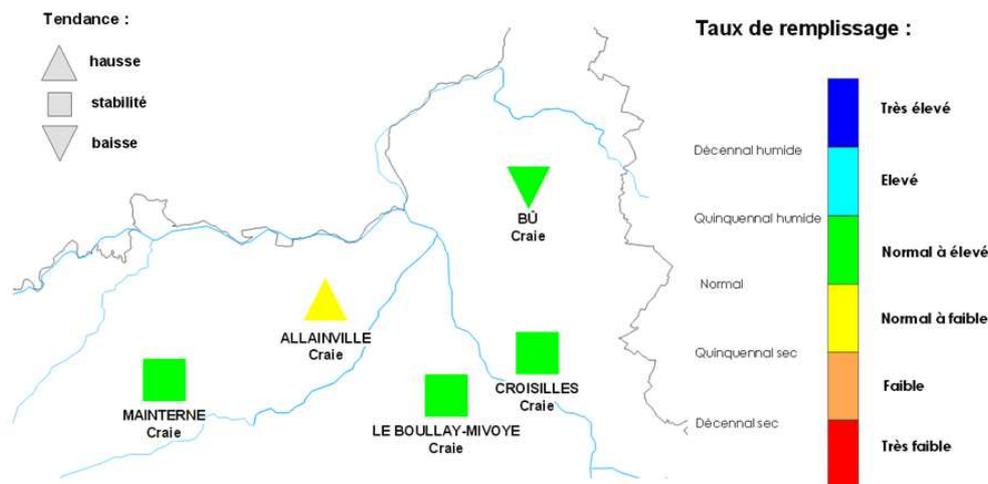
b. **L'eau potable**

La politique de l'eau est organisée par la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006, qui transpose, notamment, la directive cadre sur l'eau de 2000, directive européenne. La France s'est engagée, par ces textes, à atteindre un certain nombre d'objectifs pour la qualité des rivières, plans d'eau, littoraux et nappes de son territoire. Ces objectifs sont exprimés par référence à une échelle de qualité des milieux qui intègre l'ensemble des critères : le « bon état des eaux ».

Pour être en « bon état », une portion de rivière, de littoral ou une nappe doit respecter des normes sur l'ensemble des paramètres, et non pas une moyenne ou un état général. L'échéance finale pour atteindre l'objectif est 2027, mais un rendez-vous intermédiaire a été fixé en 2021.

Les nappes d'eau souterraines

Indicateur de situation des ressources en eau souterraines de la région Centre au 26 juillet 2015



Les nappes situées dans le sous-sol du Drouais sont issues de la grande nappe de la craie sous-alluviale de la Vallée de l'Avre, la plus importante du bassin versant de Seine-Normandie. Cette nappe est due à l'infiltration d'eau à travers la couche rocheuse de craie du sous-sol, retenue par une couche d'argile.

Le taux de remplissage de la nappe de Craie Nord est, en 2016, qualifié de « normal, à tendance plutôt élevée ». La profondeur moyenne de la nappe était de 22,46 mètres en 2013. Soit un chiffre en baisse par rapport à 2012 où cette profondeur moyenne était de 24,36 mètres.

Sur l'ensemble du bassin, dans une optique de plus long terme, l'Agence de l'Eau Seine-Normandie affirme que « le niveau quantitatif des eaux souterraines n'est pas un enjeu majeur du bassin Seine-Normandie, d'autant que la consommation d'eau potable, grande utilisatrice d'eaux de surface en région parisienne, stagne ».

Au 1^{er} mai 2015, les deux tiers des nappes phréatiques (76%) affichent un niveau normal à supérieur à la normale.

De façon plus locale, la situation est cependant différente : depuis une quinzaine d'année, a été observée une augmentation des prélèvements dans tout le département, essentiellement due aux besoins en matière d'irrigation.

Toujours au niveau du département, en 2005, on estimait à 82% les eaux des nappes destinées à l'irrigation contre respectivement 17 % et 1 % pour l'alimentation et l'industrie. Cela est nettement au-dessus de la moyenne française : l'irrigation est le secteur qui prélève le moins au niveau national. De nombreuses communes du Drouais sont particulièrement concernées par cette problématique compte tenu de leur caractère rural.

La qualité de l'eau

Cette dernière décennie, la qualité des cours d'eau du bassin Seine-Normandie a connu une amélioration continue et générale.

Ce constat a été établi à partir des deux indicateurs suivants :

- L'état écologique des cours d'eau, qui a connu une forte amélioration entre 2010 et 2015. L'état écologique d'un cours d'eau est en quelque sorte sa « santé » écologique. Chaque

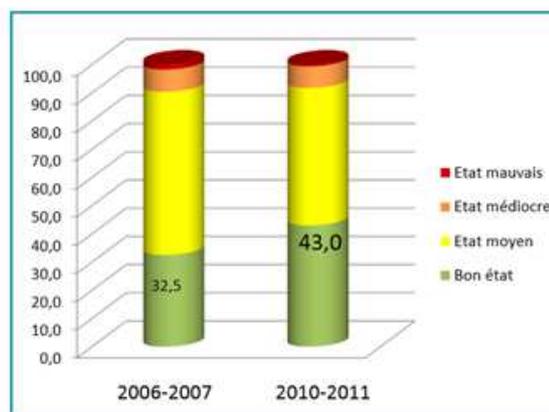
portion de cours d'eau donne lieu à une classification en cinq niveaux : très bon, bon, moyen, médiocre et mauvais ;

- La teneur en nitrates (état chimique), qui a également diminué de façon significative, notamment la teneur en phosphore.

Sur le bassin Seine-Normandie, les analyses effectuées en 2010, sur 561 stations de surveillance, révèlent que :

- 218 des stations sont en bon état écologique (39%) ;
- 289 en état écologique moyen (52%) ;
- 50 en état écologique médiocre (8,9%) ;
- 4 en mauvais état écologique (0,7%).

Evolution de l'état écologique des stations entre 2006-2007 et 2010-2011



Source : agence de l'eau Seine-Normandie

c. La gestion de l'eau potable à Marchezais

Le PLU doit prendre en compte le Schéma Directeur Départemental d'Alimentation en Eau Potable établi par le Conseil Départemental en 1996, actualisé en 2004. Ce document identifie les secteurs à enjeux pour la ressource en eau exploitée ou potentielle.

Il existe deux captages à partir desquels la commune est alimentée, puisque cette dernière ne dispose pas de captage sur son territoire :

- Un captage F2 du poteau du Vallot sur la commune d'Abondant.
- Un captage sur le lieu-dit Les Christophes en cours de réalisation.

La gestion du réseau d'eau est exploitée en régie par le Syndicat Mixte Intercommunal du Canton d'Anet (SMICA). Il gère la partie distribution du réseau, la partie production (Forage du poteau du Vallet et château d'eau de Brissard) étant depuis le 1^{er} juillet 2006 de la compétence du SMICA (Syndicat Intercommunal du Canton d'Anet). Le SMICA assure la gestion de la production pour 13 communes du canton, avec comme objectif une interconnexion globale des réseaux au niveau du canton. Les services techniques sont assurés par la Lyonnaise des Eaux (contrat de prestation de service).

Selon l'étude de la lyonnaise réalisée par le compte du SMICA le pourcentage d'eau est égal ou supérieur aux besoins des 13 communes constituant le SMICA.

Il existe plusieurs déclarations d'utilité publique réglementaires concernant le SMICA :

- Poteau du Vallot : Arrêté N°2005.1263 du 12 décembre 2005.
- Cherisy : Arrêté N°1673 du 11 juin 1976.
- La Ferme Ficelle, Sorel Moussel : Arrêté N°2006-1130 du 23 octobre 2006.
- Saint Lain, Anet : Arrêté N°2726 du 26 novembre 1990.
- Les Vignes de Roberts, Bu-Rouvres : Arrêté N°1130 du 16 juillet 2002.

Dans le secteur de Marchezais, classé en zone de vulnérabilité aux nitrates d'origine agricole et sensible à l'eutrophisation, la maîtrise de l'assainissement et de ses rejets directs et indirects de nitrates d'origine agricole et d'autres composés d'azote susceptibles de se transformer en nitrates, implique une vigilance accrue. En effet, sur cette partie du territoire, la pollution des eaux menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

Informations générales	
Date de prélèvement	09/12/2015 à 9h29
Commune de prélèvement	Marchezais
Installation	Marchezais
Service de distribution	Marchezais
Responsable de distribution	Mairie de Marchezais
Maître d'ouvrage	Mairie de Marchezais
Conformité	
Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés
Conformité bactériologique	Oui
Conformité physico-chimique	Oui
Respect des références de qualité	Oui

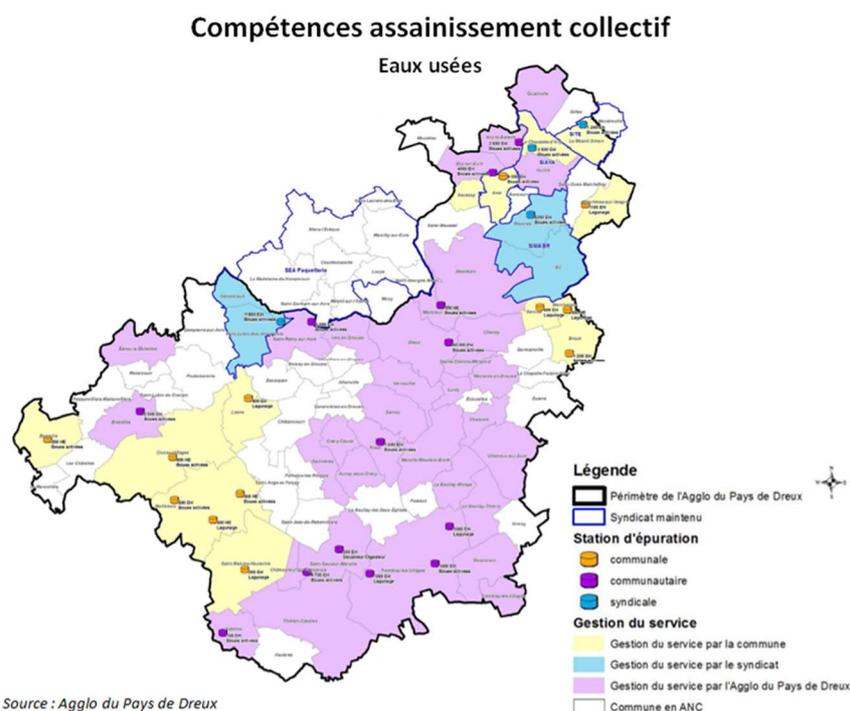
Source : Ministère de la Santé

Le dernier prélèvement effectué à Marchezais a eu lieu le 9 décembre 2015. Ce relevé a conclu à une eau d'alimentation conforme aux normes de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

d. L'assainissement

L'assainissement consiste à traiter les eaux usées utilisées par l'activité humaine, et les eaux de ruissellement de façon à ce qu'elles retrouvent une propreté suffisante pour être rejetées sans risque dans le milieu naturel. Il peut se faire de façon collective (réseau d'égout relié à une station d'épuration) ou individuelle (avec des systèmes de type fosse, non reliés au réseau).

Bien que la compétence assainissement collectif soit détenue par l'Agglo du Pays de Dreux, certaines communes ont choisi de conserver la gestion de l'assainissement des eaux usées sur leur territoire communal, soit en régie, soit via un syndicat.



Assainissement collectif

L'assainissement collectif désigne l'ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement collectif pour une station d'épuration traitant les rejets urbains.

Assainissement Non Collectif

La loi sur l'eau de 1992 a instauré l'obligation pour les communes (ou les autres structures intercommunales si elles ont la compétence assainissement), de mettre en place, avant le 31 décembre 2005, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce service a pour mission de contrôler les installations d'assainissement individuel, voire d'assurer leur entretien et rénovation en collaboration avec les propriétaires privés.

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent, en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel. Les eaux usées traitées sont constituées des eaux vannes (eaux des toilettes) et des eaux grises (lavabos, cuisine, lave-linge, douche...). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées. L'Agglo du Pays de Dreux a mis en place un service public d'assainissement non collectif (SPANC) prévu par les lois sur l'eau de 1992 et 2006 pour préserver l'environnement et la santé publique.

Toute installation d'assainissement non collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC de l'Agglo du Pays de Dreux, ainsi qu'aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...).

L'assainissement dans la commune de Marchezais

L'assainissement des eaux usées à Marchezais est assuré de manière collective par la commune mais deux zones restent encore sous assainissement non collectifs (ANC). Il s'agit, à l'est de la RD 21 de la zone économique, comptant un logement de gardien, et à l'Ouest de la RD 21, à la limite communale, donnant sur le Chemin Latéral, un bâtiment d'habitation.

2. La gestion des déchets

a. La gestion des déchets en Eure-et-Loir

Le département d'Eure-et-Loir est concerné par trois plans d'élimination des déchets :

- Un plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés qui a été approuvé en 2005 ;
- Un schéma départemental d'élimination des déchets du BTP adopté en 2002, dont les principes sont les suivants : développement durable, réseau d'élimination suivant le principe de proximité à un coût supportable, principe « pollueur- payeur », mise en décharge des seuls déchets ultimes, sécurité environnement – santé ;
- Un plan régional d'élimination des déchets autres que ménagers, c'est-à-dire notamment les déchets industriels spéciaux, les déchets toxiques, les déchets agricoles ou les déchets des activités de soin.

Une charte départementale de gestion des déchets du BTP a été signée en 2005. Ses principaux objectifs sont les suivants :

- Développer une offre d'accueil des déchets adaptée aux gisements et à un coût raisonnable ;
- Prise en compte de la gestion des déchets dans les marchés publics et privés ;

- Optimiser le tri en amont ;
- Développer l'utilisation des matériaux recyclés et le réemploi des excédents.

Après la collecte, les ordures ménagères sont acheminées vers l'usine d'incinération de Seresville-Mainvilliers qui élimine les deux tiers des ordures ménagères du département. Cette usine d'incinération est aussi productrice d'électricité dans la mesure où elle valorise l'énergie de l'incinération des ordures ménagères, ce qui permet d'alimenter le réseau électrique local.

L'Agglo du Pays de Dreux a signé un partenariat avec la société ORISANE qui permet une valorisation (production d'énergie) de 60% des déchets collectés sur le territoire.

b. La collecte des déchets sur la commune de Marchezais

L'Agglo du Pays de Dreux est compétente pour la collecte et le traitement des déchets ménagers sur l'ensemble de son territoire.

La collecte des déchets ménagers s'effectue une fois par semaine sur Marchezais le vendredi, en collecte générale. La collecte des cartons et emballages s'effectue également le vendredi. La collecte du verre s'effectue de portes à portes tous les quatrièmes mardis du mois.

De plus, tous les habitants de l'Agglo du Pays de Dreux ont accès gratuitement aux 10 déchetteries du territoire. Par exemple, la déchetterie de Bû est gérée par le SYROM (syndicat de ramassage des ordures ménagères et est ouverte tout au long de l'année et reçoit les Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (DEEE), c'est-à-dire les petits et gros électroménagers électroniques, etc... Elle reçoit également les gros encombrants : meubles divers.

3. L'énergie

a. L'électricité

Le gestionnaire du réseau de distribution d'électricité pour la ville de Marchezais en Eure-et-Loir est SICAE LY.

b. Le gaz

Le gestionnaire du réseau de distribution de gaz de Marchezais en Eure-et-Loir est GrDF (Gaz réseau Distribution France).

4. La fibre optique

Le schéma directeur d'aménagement numérique sur l'agglomération de Dreux

L'ancienne communauté d'agglomération de Dreux (Dreux Agglomération) a réalisé en 2010 l'étude de son schéma directeur d'aménagement numérique Très Haut Débit. Cette étude a permis de conclure que la desserte fibre optique de la grande majorité de la population et des entreprises de l'agglomération est d'un intérêt stratégique pour l'attractivité du territoire. L'objectif d'aménagement numérique Très Haut Débit approuvé par le Conseil communautaire en juin 2010 est une desserte fibre optique de type fibre à l'abonné pour environ 93 % de la population, correspondant à la totalité des communes urbaines et aux centre-bourgs des communes rurales.

Le projet de développement de la fibre est aujourd'hui élargi au nouveau périmètre de l'agglomération de Dreux. A terme, l'ensemble des 78 communes devrait être connecté. Les travaux ont d'ailleurs commencé début 2011.

Le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN)

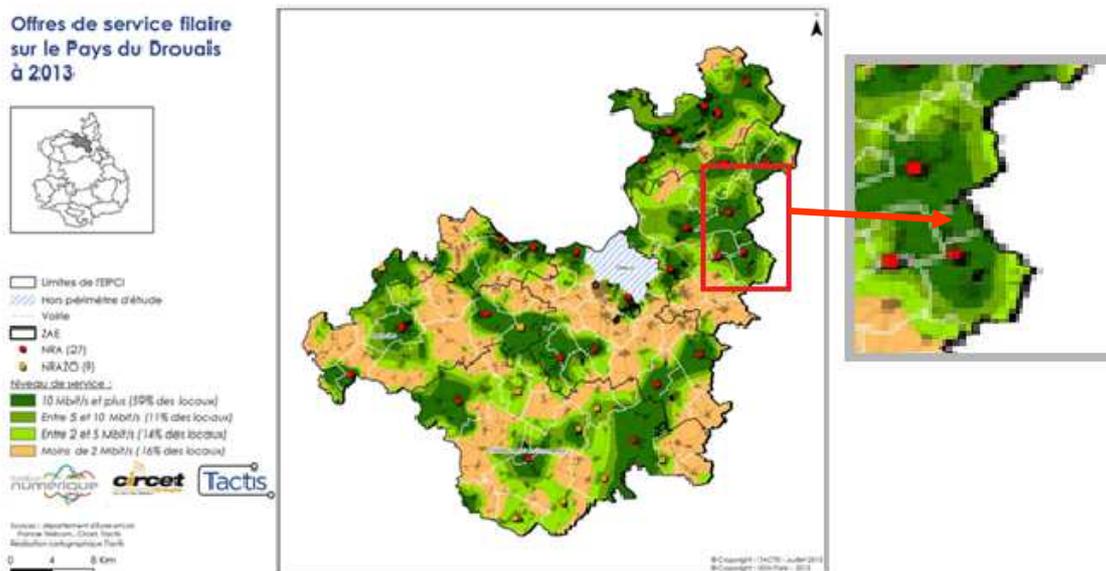
Le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir a été parmi les 10 premiers départements français à adopter, dès 2010, un Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN), afin d'accélérer le déploiement des infrastructures de communication électronique à Très Haut Débit.

Le SDTAN constitue un référentiel commun autour duquel doivent se regrouper les acteurs publics pour favoriser la convergence des actions publiques à tous niveaux. Ce document d'objectifs de desserte du territoire prend en compte la diversité des acteurs potentiels (acteurs privés, collectivités, concessionnaires...), ainsi que leur mode de collaboration pour déployer des infrastructures à moindre coût sur le long terme.

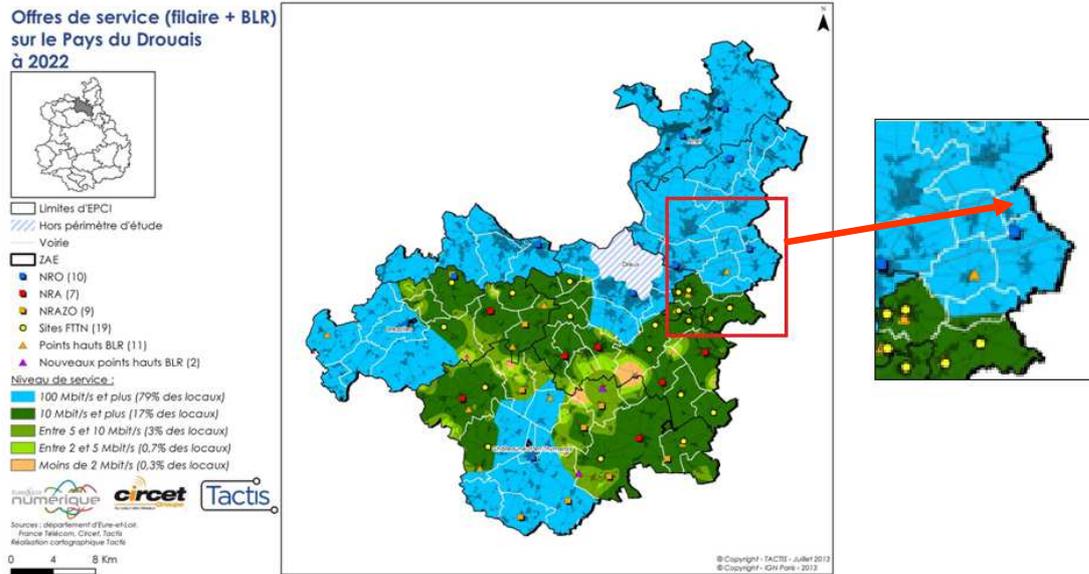
Le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir a créé le Syndicat Mixte Ouvert Eure-et-Loir Numérique pour mettre en œuvre son SDTAN. Sa mission est de coordonner le réseau d'acteurs publics chargé de veiller à l'équipement du département en Très Haut Débit.

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

L'Agglo du Pays de Dreux a passé un contrat avec le syndicat mixte Eure-et-Loir Numérique (ELN) pour le déploiement des infrastructures de Haut et de Très Haut Débit Internet sur le territoire. C'est lui qui se chargera de ce déploiement, excepté sur la commune de Dreux où Orange s'est engagé à le faire. Le déploiement se fera en plusieurs phases, en fonction de la densité de population, du nombre d'entreprises et des équipements publics. Le programme prévoit que, d'ici 2022, 79 % des habitants pourront bénéficier d'un débit Internet d'au moins 100 Mbit/s grâce à la fibre optique, ce qui représente une majorité des communes de l'Agglo du Pays de Dreux. Elle sera installée dans chaque rue : c'est la fibre optique à l'habitant (= FttH).



Actuellement, le débit de Marchezais est homogène. Il peut être qualifié de suffisant car il est de plus 10 Mbits pour l'ensemble de la commune.



Le débit attendu entre 2018 et 2022 pour la commune de Marchezais est de plus de 100 Mbits/s, soit dix fois plus que le débit actuel.

5. Les énergies renouvelables

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) est l'un des grands schémas régionaux créés par les lois Grenelle I et Grenelle II dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

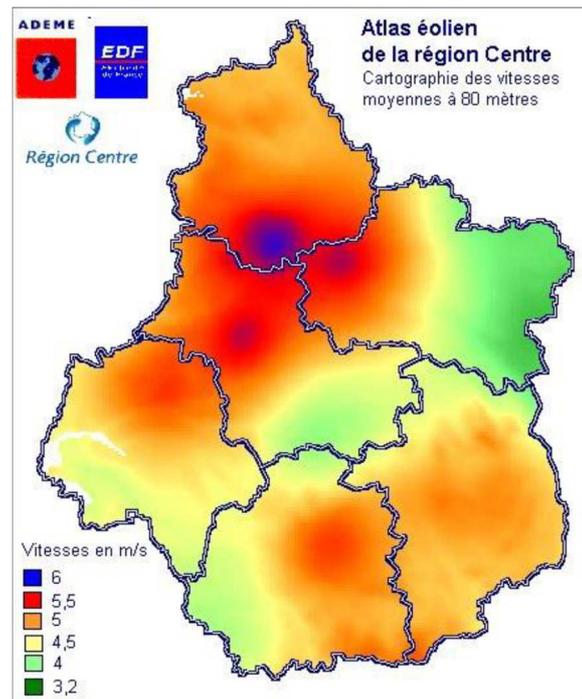
L'État et la Région Centre-Val de Loire ont élaboré conjointement le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie conformément à la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement.

Ce schéma a été adopté par arrêté préfectoral du 28 juin 2012, après délibération favorable de l'assemblée délibérante du Conseil Régional lors de sa séance du 21 juin 2012.

a. L'énergie éolienne

L'énergie éolienne est l'utilisation de la force du vent pour faire tourner des aérogénérateurs et produire ainsi de l'électricité. Les progrès techniques récents ont entraîné un développement rapide de cette énergie qui apparaît aujourd'hui comme une filière mature mais peu exploitée.

Selon le SRCAE, l'atlas régional du potentiel éolien, réalisé par l'ADEME, EDF et la Région Centre-Val de Loire, montre un potentiel éolien faible au Sud-est du département du Loiret, dans le Sud du Loir-et-Cher et au Sud-Ouest de la région. Cet atlas montre aussi que de nombreux sites peuvent être exploités : la partie sud de la Beauce et la Champagne Berrichonne font partie des zones les plus favorables à l'implantation d'éoliennes.



Source : Atlas éolien de la région Centre

Selon le Schéma Eolien de la Région Centre-Val de Loire, il existe un potentiel de développement sur le plateau entre Dreux et Chartres ainsi que dans le Thymerais. 137 éoliennes en fonctionnement étaient recensées en Eure-et-Loir, représentant une puissance installée de près de 330 MW, soit 55% de l'énergie éolienne de la Région Centre-Val de Loire (plus de 5% de la puissance éolienne installée en France).

Cette puissance installée représenterait près de 80% de la consommation électrique domestique (chauffage compris) du département en 2011.

Au regard du volet SRE (Schéma Régional de l'Eolien) du SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie), la commune de Marchezais ne se situe pas dans une zone favorable au développement de l'énergie éolienne.

b. L'énergie solaire

L'énergie solaire est l'utilisation de la lumière solaire pour produire de l'électricité ou de la chaleur grâce à des cellules photovoltaïques ou des capteurs thermiques. On distingue donc :

- L'énergie solaire thermique : l'énergie solaire est transformée en chaleur à partir de capteurs thermiques. Un dispositif de stockage de la chaleur permet ensuite de restituer la chaleur nécessaire pour une partie des besoins d'eau chaude sanitaire et de chauffage d'un bâtiment,

- L'énergie solaire photovoltaïque : l'énergie solaire est transformée en courant électrique grâce à des cellules photovoltaïques qui permettent une alimentation en électricité du bâtiment.

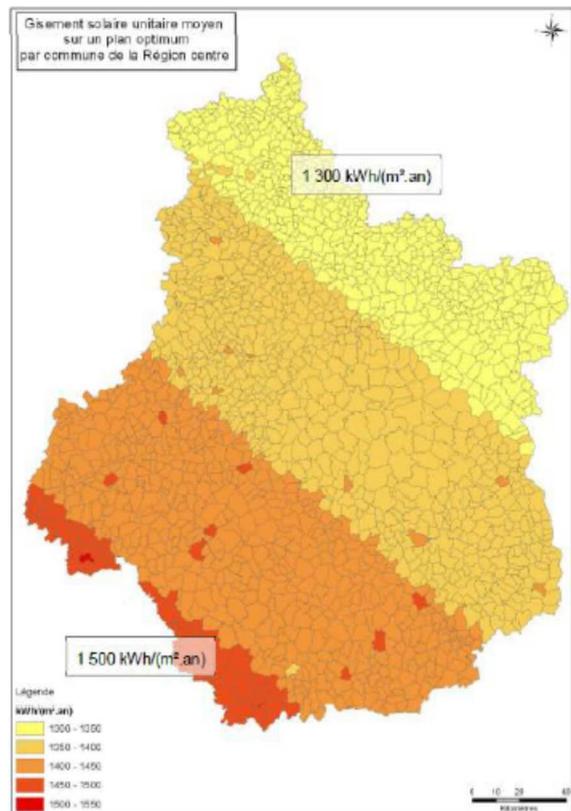
En région Centre-Val de Loire, le gradient d'irradiation est orienté selon un axe Sud-Ouest/Nord-est et varie aux alentours de 1.500 kWh/ (m².an) au Nord du département d'Eure-et-Loir et du Loiret.

En Eure-et-Loir, la création du parc photovoltaïque de Crucey a participé au développement de ce mode de production d'énergie renouvelable sur la région.

La centrale solaire photovoltaïque de Crucey, d'une puissance de 60 Mwc a été réalisée par EDF Energies Nouvelles et se situe sur les communes de Maillebois, Crucey-Villages et Louvilliers-les-Perches. Elle est implantée sur des terrains de 244,5 hectares, acquis par le Conseil Départemental d'Eure-et-Loir qui correspondent à la partie sud de l'ancienne base aérienne.

Sur Marchezais, il n'existe pas suffisamment de données à l'échelle locale pour évaluer le potentiel solaire. Toutefois, il est envisageable de voir se développer d'une manière résiduelle des systèmes de production d'énergies solaires sur les toitures des bâtiments présents sur la commune. Cela représente une capacité de production de plusieurs milliers de mètres carré.

Gisement solaire en Région Centre

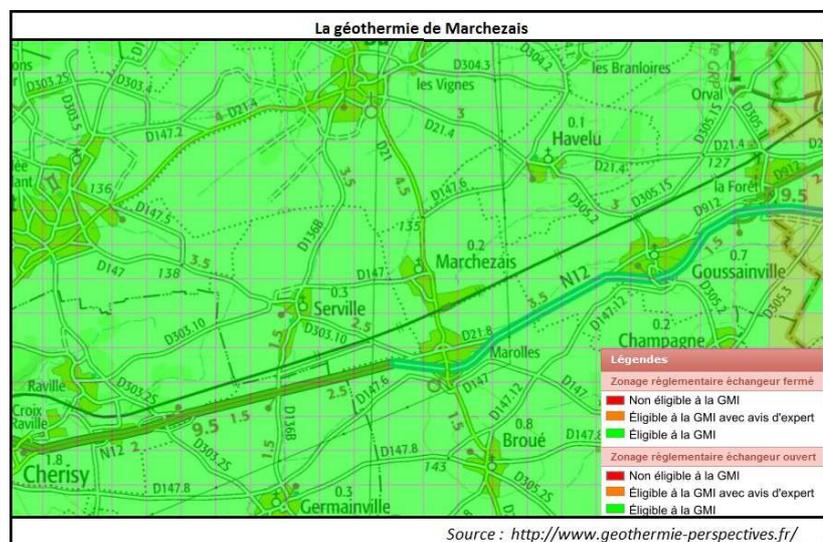


Source : SRCAE, région Centre, 2012.

d. La géothermie

La géothermie est l'exploitation de l'énergie thermique contenue dans le sous-sol, dans lequel la température augmente avec la profondeur. C'est le gradient géothermal : en France métropolitaine, il est de 3 à 4°C / 100 mètres.

La chaleur terrestre n'a été exploitée que jusqu'à très récemment, lorsque les formations géologiques qui constituent le sous-sol renfermaient des aquifères (Un aquifère est une formation géologique suffisamment poreuse (et/ou fissurée) et perméable pour contenir une nappe d'eau souterraine mobilisable). L'eau souterraine - qui s'est réchauffée au contact des roches - peut alors être captée au moyen de forages.



Source : <http://www.geothermie-perspectives.fr/>

La chaleur emmagasinée des profondeurs est ainsi véhiculée vers la surface pour être exploitée.

En l'absence d'eau souterraine, l'extraction de la chaleur du sous-sol s'effectue par l'installation dans le sol ou dans le sous-sol de « capteurs » ou « échangeurs » (réseau de tubes horizontaux ou sonde géothermale verticale) dans lesquels va circuler, en circuit fermé, un fluide caloporteur. La chaleur captée est alors transférée, au milieu à chauffer, par le biais d'une pompe à chaleur : c'est le domaine de la géothermie superficielle, ou des pompes à chaleur géothermiques dites « à échangeurs enterrés ».

La commune de Marchezais présente un bon potentiel concernant la géothermie. En effet, l'ensemble de son territoire est éligible à la Géothermie de Minime Importance (GMI) qui ne nécessite qu'une simple télé-déclaration pour faire un projet de géothermie.

6. Synthèse et enjeux pour le thème des ressources naturelles à Marchezais

La qualité des eaux de surface est plutôt bonne à Marchezais, une qualité que le SDAGE Seine-Normandie évalue comme étant en amélioration depuis 2006 à l'échelle du bassin collecteur de la Seine.

L'Agglo du Pays de Dreux, est compétente pour la collecte et le traitement des déchets ménagers ainsi que pour l'assainissement. Actuellement, l'assainissement de l'eau à Marchezais est assuré de manière collective par le service d'Assainissement de Marchezais, sauf pour certaines zones.

Les énergies renouvelables sont susceptibles de constituer un potentiel intéressant pour la commune de Marchezais, surtout en matière de développement de la géothermie.

Enjeux :

- Maintenir la bonne qualité de l'eau potable, notamment à travers la recherche d'une cohabitation responsable entre l'activité économique et les autres espaces ;
- Préserver la ressource en eau en limitant l'urbanisation et l'artificialisation des sols, en préservant le cycle naturel de l'eau à l'échelle de la commune (gestion intégrée des eaux pluviales, préservation perméabilité des sols,...) ;
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables dans le PLU tout en assurant leur intégration afin de préserver le cadre de vie ;
- Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments, ...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local ;
- Tenir compte des caractéristiques d'assainissement dans l'identification des secteurs urbanisables ;
- Prendre en compte l'engorgement en eau occasionnel des terrains dans le cadre des constructions futures.

D. LES MILIEUX NATURELS

Il existe divers outils pour préserver l'environnement naturel d'un milieu dans le cadre d'activités humaines qui pourraient nuire à ses habitats naturels ou écosystèmes. Il s'agit notamment des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et du réseau Natura 2000.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement décrit les objectifs et les modalités de mise en œuvre de la trame verte et bleue aux différentes échelles du territoire :

- Des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ont été élaborées par l'état, en association avec un comité national « trame verte et bleue », et ont été adoptées le 20 janvier 2014 ;
- A l'échelle régionale, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) doit être élaboré conjointement par l'état et la région, en association avec un comité régional « trame verte et bleue » ;
- A l'échelle locale, les documents d'aménagement de l'espace, d'urbanisme, de planification et projets des collectivités territoriales doivent prendre en compte les continuités écologiques et plus particulièrement le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

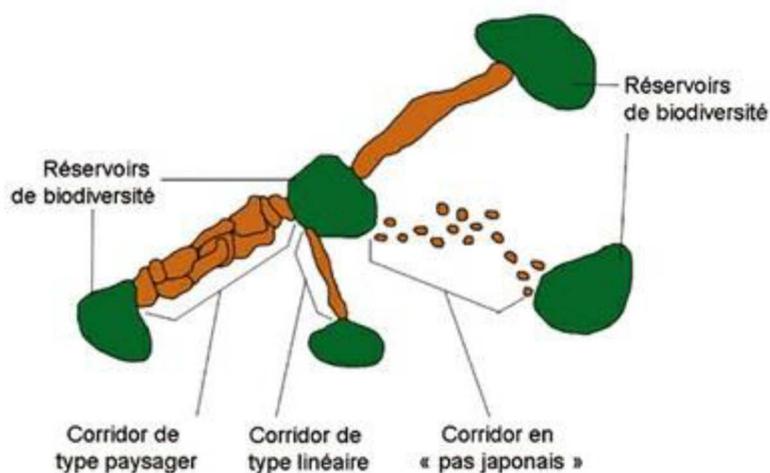
En région Centre-Val de Loire, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.

1. Trame verte et bleue

La « Trame verte et bleue » est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui a pour ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le concept de Trame Verte et Bleue comprend :

- le **vert** représente les milieux naturels et semi-naturels terrestres : forêts, prairies... et
- le **bleu** correspond aux cours d'eau et zones humides : fleuves, rivières, étangs, marais...



Source : <https://strategiesoperationnelles.wordpress.com/>

La Trame verte et bleue, en tant qu'outil d'aménagement, du territoire vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter et de se reproduire.

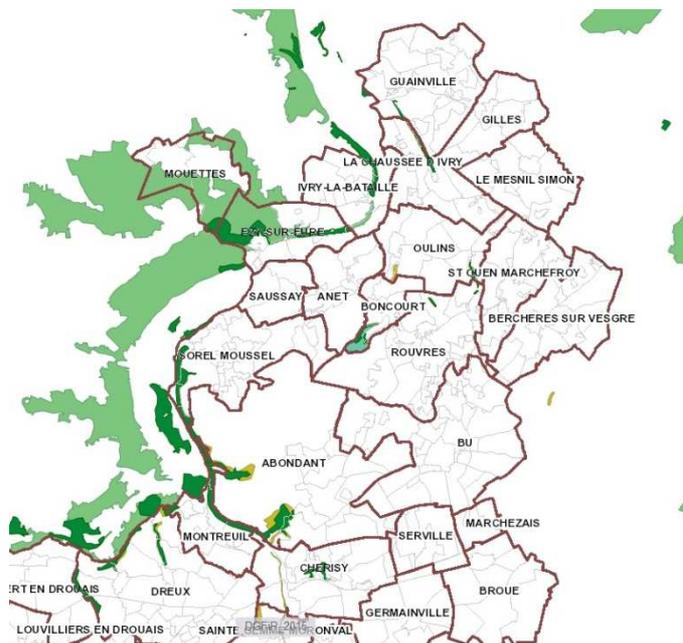
Ce réseau contribue également au maintien d'échanges génétiques entre populations. Il s'agit, somme toute, de pérenniser les services écosystémiques rendus par la nature à l'homme.

a. A l'échelle intercommunale du bassin de vie du Drouais-Thymerais

Le SRCE propose des cartes pour chaque bassin de vie de la région. Sur le bassin de vie du Drouais-Thymerais, il a pu être identifié plusieurs trames écosystémiques qui ont donné lieu à des cartes de synthèses pour :

- les milieux boisés
- les pelouses et lisières sèches
- les structures ligneuses linéaires
- les milieux prairiaux
- le réseau de mares

L'Agglo du Pays de Dreux possède des milieux naturels diversifiés qui, à travers la trame verte et bleue, sont mis en réseau. Les milieux les plus fragiles sont inventoriés ou classés. C'est par exemple le cas de la vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents qui sont inventoriés au titre de Natura 2000.



Carte des espaces protégés et inventoriés en Natura 2000 et ZNIEFF

b. A l'échelle de la commune de Marchezais

Malgré un territoire à forte valeur écologique, l'agglomération étant traversée par la vallée de l'Eure, le territoire communal de Marchezais ne présente pas de milieux naturels inventoriés (Natura 2000) ou classés (ZNIEFF). Néanmoins, dans son ancien PLU, la commune possède des Espaces Boisés Classés qui devront être maintenus dans ce PLU. Enfin, les milieux naturels de Marchezais sont peu nombreux, il est donc difficile d'établir une trame verte et bleue à grande échelle. Cependant un traitement plus fin permet de prendre en compte la nature dite « ordinaire » présente au sein du bourg, comme présentée ci-après.

Dans le cadre de l'analyse paysagère de Marchezais, on distingue deux types de nature accompagnant les deux types de tissu urbain :

- Les constructions récentes
- Le centre-bourg

Les constructions récentes

Dans le cas des constructions récentes, la gestion des espaces naturels est plus minimaliste. On retrouve une diversité végétale pauvre. Dans les lotissements nouveaux, sur l'espace public, le végétal est introduit par des arbres sur les trottoirs. Au sein des parcelles privées, la gestion de l'espace est quasi similaire avec une pelouse bien tondu et des arbustes en bordure de parcelles, afin de limiter la visibilité du voisinage.

Les clôtures de limites de propriétés sont de deux types :

- Le long des routes, les barrières sont hautes (1.50 à 2m) et visent à éviter les intrusions. Elles sont souvent construites en parpaing avec ou sans grillage. En termes de biodiversité, elles ne créaient pas de continuité et empêchent la microfaune de circuler. La valeur esthétique de ce type d'éléments peut également être remise en cause.
- En fond de parcelles, le traitement des limites parcellaires est différent. Les clôtures sont souvent de grillage, parfois agrémenté d'arbustes, qui laisse passer la microfaune. Ils ont un intérêt esthétique car ils ne produisent pas de barrières visuelles entre les habitations et le plateau.



Arbre d'alignement lotissement et clôtures de fond de parcelles / Source : Agglo du Pays de Dreux

Le centre bourg

Pour le bâti ancien, la diversité des espèces végétales est plus importante. Les plantations sont anciennes et ont souvent une utilité. Dans le centre de Marchezais, on note la présence de haie brise vents souvent située à côté de grandes propriétés. On trouve également des haies qui jouent le rôle de barrières visuelles et sonores comme c'est le cas de la végétation dense aux abords du dépôt de produit phytosanitaires et de semences.



*Haie brise-vent et haie obstruant la vue sur les dépôts de produits phytosanitaires et de semences
Source : Agglo du Pays de Dreux*

Les clôtures dans le centre de Marchezais sont hétéroclites et retracent la chronologie de constructions du bâti. Deux types de barrières se distinguent par leur intérêt esthétique et environnemental :

- Les murs en pierre (environ 1.50), qui ont un intérêt esthétique et patrimonial
- Les clôtures végétales ou végétalisées, qui, du point de vue écologique, peuvent servir de refuge et de corridor pour certaines espèces animales.

Les enjeux paysagers du plateau

Situé sur un plateau, la commune de Marchezais doit prendre en compte sa topographie dans le choix d'aménagement. En effet, chaque bâtiment est visible à plusieurs kilomètres, c'est par exemple le cas de la zone d'activité de Marchezais qui, imposante avec ses silos, domine le paysage. Les futurs aménagements de la commune devront tenir compte de ces éléments afin de préserver la qualité paysagère de la commune.

Les zones humides

Il n'existe pas de mare à l'échelle communale. Un recensement détaillé par visites sur le terrain et analyse cartographique ont permis de vérifier que la commune ne possède pas de zones humides. Il est vrai qu'il n'y a aucun cours d'eau, ni boisement majeur.

Faune et flore :

Les données issues du site de l'INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) et du réseau SAGIR de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage indiquent les espèces suivantes sur le territoire de Marchezais :

- Espèces protégées : le cerf Elaphe et le hérisson d'Europe.

Il existe aussi une faune dite ordinaire : lapins, lièvres, mulots, faisans, pigeons, perdrix...

L'INPN répertorie aussi 121 espèces de plantes sur la commune (<https://inpn.mnhn.fr/collTerr/commune/28235/tab/especes>) dont certaines sont citées ci-dessous :

Petite cigüe, Faux Persil, Amarante réfléchie, Amarante à racine rouge, Blé rouge, Brome des toits, Cerfeuil vulgaire à fruits glabres, Persil sauvage, Fromental élevé, Ray-grass français, Campanule à feuilles rondes, Capselle bourse-à-pasteur, Bourse-de-capucin, Liseron des champs, Vrillée, Genêt à balai, Juniesse, Fumeterre officinale, Herbe à la veuve, Géranium à feuilles molles, Herbe à Robert, Lierre grim pant, Herbe de saint Jean, Laitue scariote, Escarole, Lamier blanc, Ortie blanche, Ortie morte, Luzerne tachetée, Myosotis des champs, Pavot, Coquelicot, Renoncule, Ronce, Oseille, Trèfle champêtre, Trèfle jaune, Trance, Ortie dioïque, Grande ortie, Véronique des champs, Velvete sauvage, Pensée des champs...

2. Synthèse et enjeux des milieux naturels à Marchezais

Les milieux naturels de Marchezais sont peu diversifiés. On ne recense sur la commune aucun inventaire (ZNIEFF) ou protection (Natura 2000). Au vu de la géomorphologie du territoire, de son sous-sol et des habitats présents, Marchezais n'apparaît pas être une commune d'intérêt du point de vue écologique. Les milieux naturels majoritaires sur la commune sont les espaces agricoles. Cependant, au sein du cœur urbain, la commune possède une diversité « ordinaire » qui apporte une biodiversité à la commune. Cette richesse en cœur urbain est concentrée sur le bourg et s'étend aux extensions urbaines, en lien avec les Espaces Boisés Classés (EBC).

La situation topographique de Marchezais devient un enjeu car sa position sur le plateau, peut avoir un impact à chaque nouvelle construction. Il faut en tenir compte dans les futurs projets d'aménagement de la commune.

Enjeux :

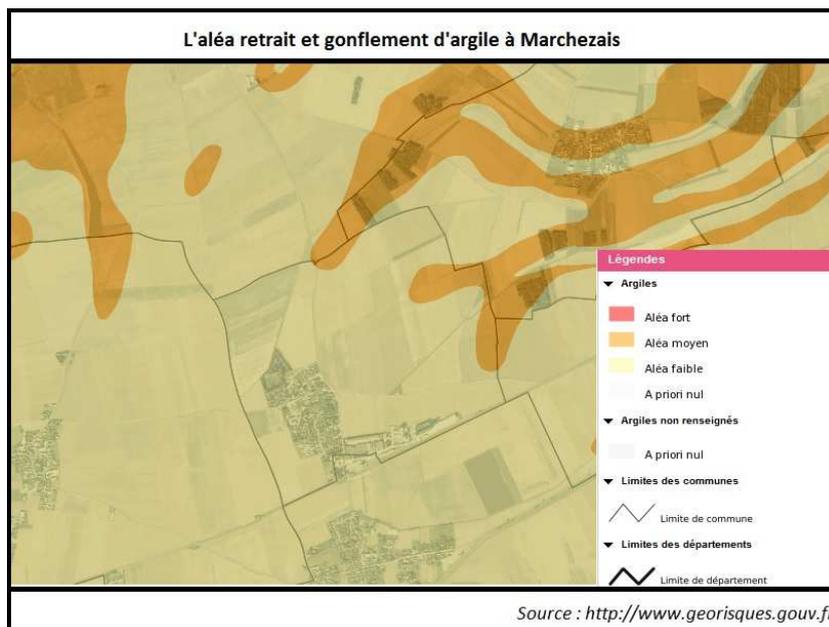
- Conserver le panorama sur le paysage de plateau de la commune ;
- Valoriser la biodiversité dite « ordinaire » présente dans les jardins du bourg ;
- Développer la palette végétale aux abords du bâti ancien et des extensions urbaines récentes.

E. LES RISQUES NATURELS

1. L'aléa retrait gonflement des argiles

Dans les sols, le volume des matériaux argileux tend à augmenter avec leur teneur en eau (gonflement) et, inversement, à diminuer en période de déficit pluviométrique (retrait). Ces phénomènes peuvent provoquer des dégâts sur les constructions localisées dans des zones où les sols contiennent des argiles.

Il s'agit principalement de dégâts au niveau des habitations et des routes tels que la fissuration, la déformation et le tassement. En France, le nombre de constructions exposées est très élevé. En raison de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables.



Pour information, concernant le traitement du risque retrait-gonflement des argiles, il sera réalisé une information dans le cadre des éventuels projets au travers les autorisations du droit des sols.

Selon le secteur de construction et la zone d'aléa concernée, le pétitionnaire prendra connaissance des préconisations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), qui peuvent être les suivantes :

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment. La profondeur d'ancrage doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.
- La construction sur vide sanitaire ou avec un sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein
- Deux éléments de construction accolés doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux et verticaux.

- Il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de terrasse ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- Les sources de chaleur (chaudière notamment) sont à placer de façon préférentielle le long de murs extérieurs plutôt qu'en sous-sol pour éviter les échanges thermiques avec le sous-sol.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles.

La commune de Marchezais est soumise à un aléa retrait et gonflement des argiles principalement qualifié de « faible » sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, des mouvements de terrains sont constatés sur la commune, où, à de nombreux endroits du bourg, des fissurations directement liées au mouvement des sols argileux ont été observées sur le bâti.

Par ailleurs, des zones à aléa dit « moyen » sont localisées dans la partie Nord et la partie Est de la commune. Ces dernières concernent des espaces agricoles.

2. Le risque sismique

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au Journal Officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismiques à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national.

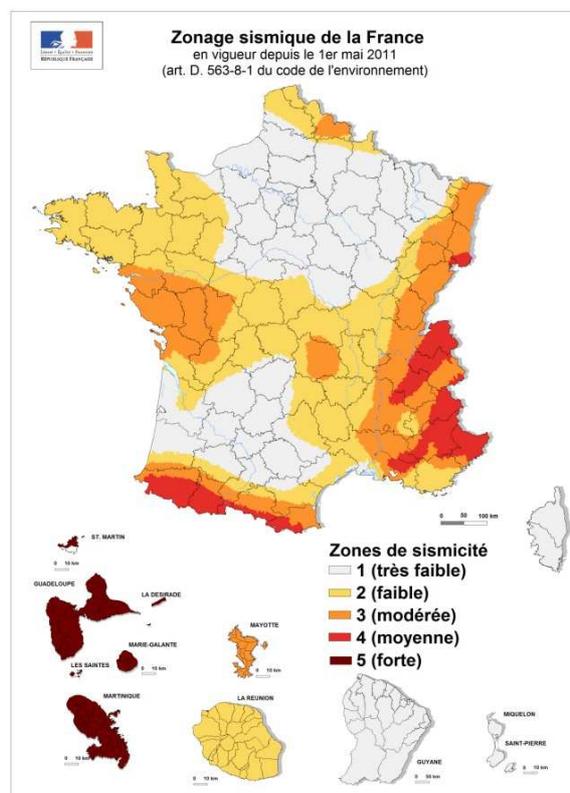
Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismiques telles que les règles Eurocode8. Ces nouveaux textes réglementaires sont d'application obligatoire depuis le 1^{er} mai 2011.

Le nouveau classement est réalisé à l'échelle de la France:

- zone 1 : sismicité très faible ;
- zone 2 : sismicité faible ;
- zone 3 : sismicité modérée ;
- zone 4 : sismicité moyenne ;
- zone 5 : sismicité forte.

Marchezais se situe dans une zone de sismicité « très faible » (1), à l'image de toute la partie Nord de la région Centre-Val de Loire.

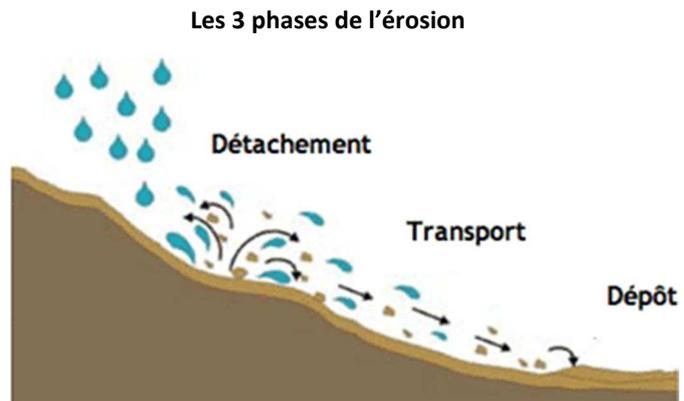
Au 01/01/2015, la base de données SIS France n'a pas identifié de séisme ressenti à Marchezais.



Source : <http://www.planseisme.fr>

3. L'aléa érosion

L'érosion est un phénomène naturel, dû au vent, à la glace et particulièrement à l'eau. Elle peut faciliter ou provoquer des dégâts aux installations ou à la qualité de l'eau. A plus long terme, l'érosion a pour conséquence une perte durable de la fertilité et un déclin de la biodiversité des sols. Le phénomène des coulées boueuses a tendance à s'amplifier à cause de l'érosion.



L'intensité et la fréquence des coulées de boues dépendent de la nature des sols et de leur occupations (pratiques agricoles, artificialisation), du relief et des précipitations. Les dommages dépendent notamment de l'urbanisation des zones exposées.

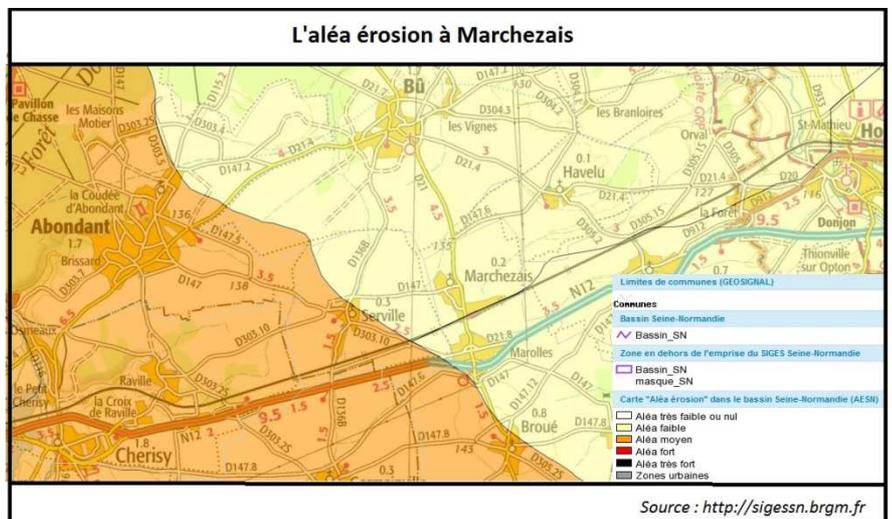
Le grand principe de la lutte contre l'érosion des sols consiste à empêcher l'eau de devenir érosive. Trois moyens sont possibles pour limiter le phénomène érosif. Mais le meilleur demeure la végétation. Il faut la préserver au maximum.

Les trois moyens de lutter contre l'érosion :

- Préserver la végétation (prairies, linéaire de haies...);
- Empêcher l'eau d'atteindre sa vitesse d'érosion;
- Couvrir rapidement les sols mis à nu.

La carte ci-contre est le fruit d'une modélisation croisant la pente avec l'occupation du sol. Elle ne prend donc pas en compte le type de sol, critère majeur pour définir précisément un aléa érosion.

A Marchezais, l'aléa érosion est qualifié de « faible », en raison du relief de plateau.



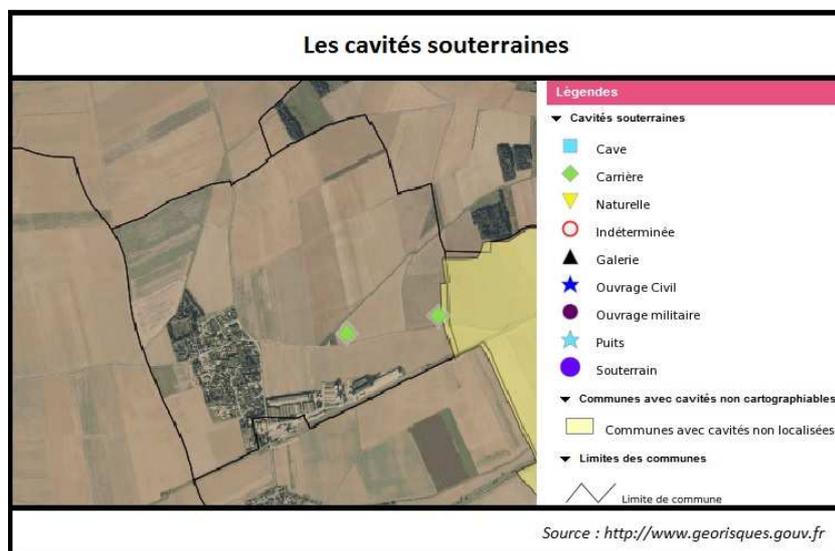
4. Les cavités souterraines

L'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire.

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) recense 2 cavités sur le territoire de Marchezais (cf. tableau et carte).

Les deux carrières de Marchezais sont présentes dans le Sud-est de la commune, au sein des espaces agricoles dans le Sud-Est de la commune. Elles n'impactent donc pas les habitations.

Identifiant	Nom	Type
CENAA0013067	MARCHEZAIS, ancien marnière	carrière
CENAA0013066	MARCHEZAIS, ancien marnière	carrière



5. Le risque d'inondation

a. Les différents types d'inondations

Le risque d'inondation est à l'origine approximativement de 80% du coût des dommages dus aux catastrophes naturelles en France et 60% du nombre total d'arrêtés de catastrophes naturelles. Il concerne environ 280 000 kilomètres de cours d'eau répartis sur l'ensemble du territoire national, soit à peu près un tiers des communes françaises.

Le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable a établi une typologie des phénomènes naturels dans le cadre de leur suivi sur le territoire français. Cette typologie distingue cinq catégories d'inondations :

- Par une crue (débordement de cours d'eau) ;
- Par ruissellement et coulée de boue ;
- Par lave torrentielle (torrent et talweg) ;
- Par remontées de nappes phréatiques ;
- Par submersion marine.

b. L'inondation par ruissellement et coulée de boue

De nombreuses caractéristiques du bassin versant, morphologiques, topographiques, géologiques, pédologiques, hydrauliques peuvent influencer le développement et l'ampleur du ruissellement :

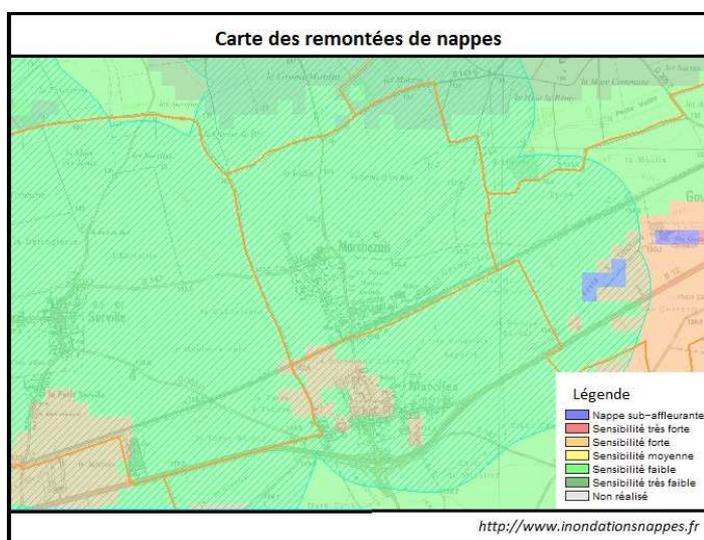
- Sa superficie et la position des exutoires ;
- La pente : les vitesses d'écoulement seront d'autant plus élevées que les pentes sur le bassin versant seront fortes ;

- La nature, la dimension et la répartition des axes d'écoulement naturels (fossés, ...) et artificiels (réseaux et ouvrages hydrauliques, configuration du réseau de voiries), courants et exceptionnels ;
- Les points bas, les dépressions topographiques qui peuvent constituer des zones de stockage (mares, ...), ouvrages souterrains ;
- Les lieux et mécanismes de débordement (influence des ouvrages et aménagements) ;
- Le couvert végétal des bassins est un élément important en zones rurales et périurbaines : bois et forêts, prairies, terres labourées, ... Un sol peu végétalisé favorisera le ruissellement des eaux et conduira à des temps de réponse beaucoup plus courts qu'un couvert forestier ou herbeux dense ;
- L'imperméabilisation du sol : un sol goudronné produit immédiatement et en totalité le ruissellement de la pluie reçue ;
- La nature du sol et son état sont déterminants : les sols secs et les sols saturés notamment, mais aussi le phénomène de battance (le sol devient compact et absorbe moins rapidement l'eau), favorisant l'apparition du ruissellement.

La commune de Marchezais est concernée par un risque d'inondation par ruissellement et coulées de boue sur son territoire. Ce type d'inondation s'est déjà produit par le passé lors d'épisodes pluvieux exceptionnellement intenses. Cela fut le cas, lors de la grande tempête ayant eu lieu en décembre 1999. Cette dernière ayant donné lieu à des coulées de boues et des mouvements de terrain. Marchezais a alors fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle.

c. L'inondation par remontée de nappes phréatiques

Des débordements peuvent se produire par remontée de nappes phréatiques. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleurante remonte et qu'une inondation spontanée se produise. Ce phénomène concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés et peut perdurer. Les remontées de nappes peuvent causer des petites inondations lentes et progressives, qui n'occasionnent pas de dommage en termes de vies humaines, mais qui posent la question d'une attention particulière pour les constructions.



Sur la commune de Marchezais, un risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques est faible.

d. Les arrêtés et reconnaissance de catastrophes naturelles

La commune a fait l'objet d'un seul arrêté de reconnaissance de catastrophes naturelles qui était lié à la tempête de 1999 en France et pour laquelle 36 000 communes françaises ont bénéficié d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté le	Sur le JO de
Inondation, coulée de boue et mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	31/12/1999

6. Synthèse et enjeux des risques naturels à Marchezais

Malgré la présence de mouvements de terrains, Marchezais est concernée par un risque de retrait et gonflement des argiles qualifié de « faible » sur une grande partie de son territoire. Néanmoins, à de nombreux endroits du bourg, des fissurations directement liées au mouvement des sols argileux ont été observées sur le bâti.

Par ailleurs, certaines zones sont soumises à un risque qualifié de moyen, notamment au Nord et à l'Est de la commune. Aujourd'hui, même si ces zones concernent des terres agricoles, elles présentent néanmoins un risque.

Concernant le risque sismique, la commune de Marchezais se situe dans une zone d'aléa très faible. En raison du relief de plateau, le risque d'érosion hydrique de la commune est considéré comme faible.

Le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) recense 2 cavités sur le territoire de Marchezais, situées au Sud-est du territoire communal.

La commune de Marchezais est peu concernée par le risque inondation. Le seul cas d'inondation présent sur le territoire s'est déroulé lors d'un événement exceptionnel (Tempête de 1999), ayant fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle. Cependant, en cas de forte pluie, il arrive que les sols soient fortement gorgés d'eau engendrant des épisodes d'inondations dans les caves.

Enjeux :

- Informer les pétitionnaires sur le risque d'effondrement des cavités et sur le retrait-gonflement d'argiles pour les secteurs soumis à un aléa moyen ;
- Prendre en compte les quelques risques naturels présents sur la commune dans l'élaboration de projets d'aménagements futurs.

F. LES RISQUES INDUSTRIELS, LES POLLUTIONS ET NUISANCES

1. Les risques industriels et technologiques

a. L'inventaire historique des sites industriels et des activités de service (BASIAS)

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués de façon systématique (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- Recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- Conserver la mémoire de ces sites ;
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'Inventaires Historiques Régionaux (IHR) des sites industriels et de services, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit. La prise en compte de ces sites est importante pour veiller à ce que la pollution du sol dont il fait potentiellement l'objet ne porte pas atteinte au milieu agricole et naturel, ni à la santé humaine.

Il faut également prendre en compte si le site est en fonctionnement ou si l'activité est terminée. Le site présent sur le territoire de Marcheçais est encore en activité pour le dépôt de produits phytosanitaires et d'engrais ainsi que de semences.

Un seul site industriel est recensé sur la commune de Marcheçais en 2016, d'après l'inventaire du BRGM (cf. tableau suivant).

Identifiant	Raison sociale de l'entreprise connue	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
CEN28000821	SCAEL	Les Terres Noires	En Activité

Ce site, encore en activité pour le dépôt de produits phytosanitaires, d'engrais et de semences, est situé à proximité des habitations et de la gare de Marcheçais-Broué.

De plus, il faudra tenir compte des établissements classés en BASIAS situé sur le territoire de Broué qui pourraient avoir un impact important sur Marcheçais. C'est par exemple le cas de la SODEM qui est actuellement en activité. La SODEM est un commerce de gros et de détail ainsi que de desserte de carburant dans un magasin spécialisé. La société est spécialisée dans le soutien aux activités agricoles avec le travail des grains, le stockage de produits chimiques et le dépôt de liquides inflammables ...

b. L'inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

La base de données BASOL du Ministère de l'écologie, ne recense aucun site ou sol pollué ou potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, sur le territoire communal de Marchezais.

c. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses, une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants, l'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

Nom de l'établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
SCAEL	28410	Marchezais	Autorisation	Non Seveso

D'après le portail du ministère de l'environnement, un établissement classé dans la catégorie ICPE est présent à Marchezais en 2016. L'activité de ce dernier est le dépôt de produits phytosanitaires et d'engrais ainsi que de semences. Cette activité est soumise à autorisation. Un périmètre d'au moins 100 mètres doit être respecté entre l'exploitation et les constructions à vocation d'habitation afin de limiter les nuisances. Les effluents liés à l'activité doivent directement être traités à la source soit par un système d'assainissement soit exportés vers un site spécialisé.

Comme pour l'inventaire BASIAS, il faudra prendre en compte les établissements SODEM qui pourraient avoir un impact important sur la commune de Marchezais.

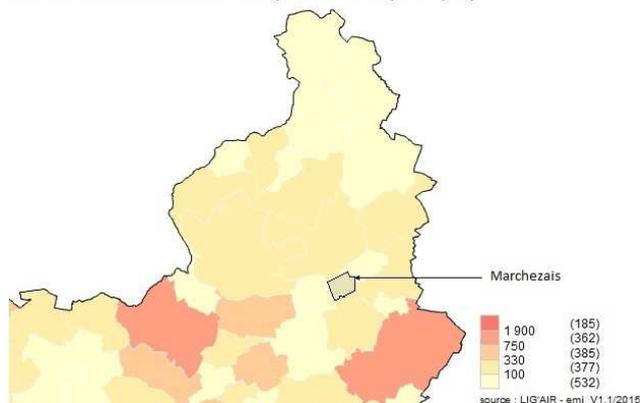
2. La qualité de l'air

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine. La mise en œuvre du document d'urbanisme doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de cet aspect de la santé publique.

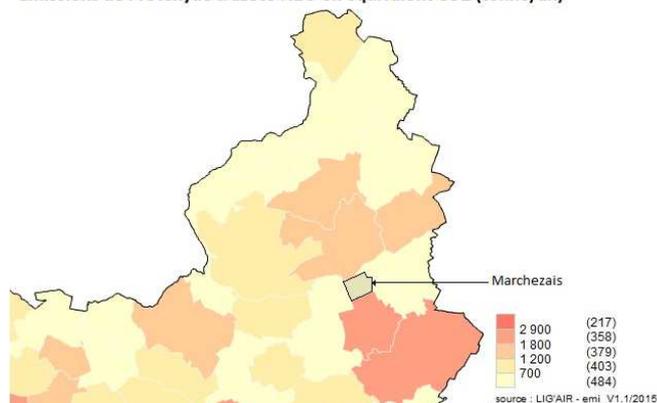
Le futur document d'urbanisme devra tenir compte des vents dominants lors de l'implantation des futures zones industrielles et/ou artisanales. Il devra veiller à ne pas les positionner à proximité immédiate de zones à vocation principale d'habitat. Il pourra notamment définir des zones «tampon» dans lesquelles ne pourront être implantées que des infrastructures respectant certains critères limitatifs des nuisances.

Le Registre Français des Emissions Polluantes ne recense aucun établissement émetteur de substances polluantes dans l'air à Marchezais.

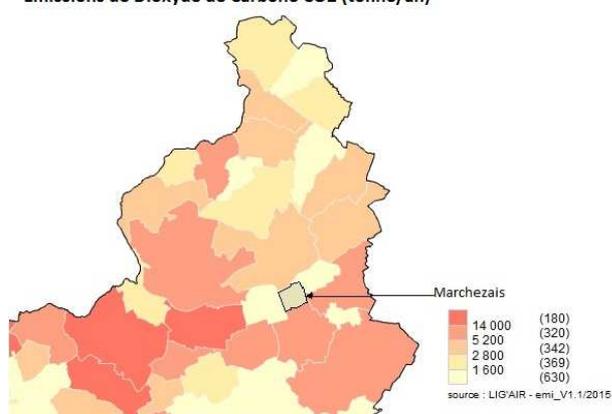
Emissions de Méthane CH4 en équivalent CO2 (tonne/an)



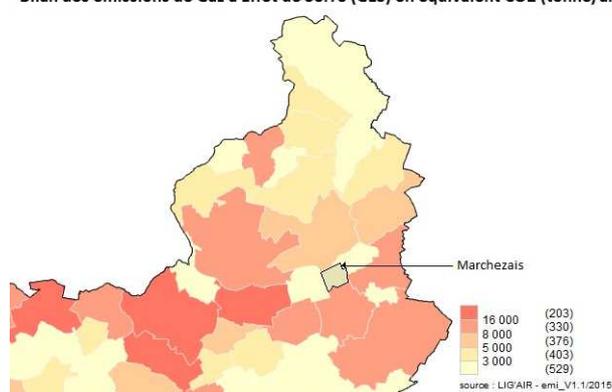
Emissions de Protoxyde d'azote N2O en équivalent CO2 (tonne/an)



Emissions de Dioxyde de Carbone CO2 (tonne/an)



Bilan des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) en équivalent CO2 (tonne/an)



Marchezais fait partie des communes ayant un taux d'émissions de gaz polluants et à effet de serre faible. Au regard des communes voisines, la qualité de l'air ne représente pas un enjeu majeur pour la commune.

3. Les nuisances sonores

Le bruit, problème de santé publique et d'environnement, fait l'objet d'une attention particulière. L'article L571.10 du code de l'environnement, précisé par le décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996, prévoit l'établissement d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et sa révision régulière.

Le préfet du département a établi le 25 avril 2016 un classement des infrastructures routières et ferroviaires d'Eure-et-Loir. Cet arrêté détermine la largeur des zones pour lesquelles le bruit est considéré comme une nuisance, et que les communes doivent prendre en compte dans leur document d'urbanisme.

A Marchezais, la ligne SNCF Paris-Dreux a été classée comme infrastructure étant créatrice de nuisances sonores. Son classement en catégorie 4 définit un périmètre de 30 m autour de cette ligne ferroviaire.

De plus, on notera la présence des nuisances sonores liées aux dépôts de produits phytosanitaires, engrais et semences dans le secteur Sud de l'espace urbanisé (au croisement de l'allée Cardot et avenue de la Libération.)

Carte des nuisances sonores sur Marcheçais



4. Synthèse et enjeux des risques industriels, pollutions et nuisances à Marcheçais

Il existe des risques anthropiques qui concernent la commune de Marcheçais. En effet, un site BASIAS est répertorié sur la commune. Ce même site est soumis au régime ICPE (Installation classée pour la Protection de l'Environnement). Ce type d'établissement a une activité qui doit, à l'avenir, demeurer éloignée des secteurs voués à l'habitat, en raison des nuisances qu'elle génère (sonores, olfactives) et des éventuelles pollutions qui sont susceptibles d'en émaner.

La qualité de l'air de la commune est qualifiée de bonne au regard de ses émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

Sur la commune de Marcheçais, la voie ferroviaire Paris-Dreux a été classée comme étant génératrice de nuisances sonores. De plus, le site de dépôts de produits phytosanitaires, engrais et semences au Sud de la commune, peut occasionner des nuisances sonores qui sont perceptibles à ses abords.

Enjeux :

- Maintenir le niveau de pollution atmosphérique au plus bas ;
- Maintenir un périmètre de 100 m autour du site classé en ICPE ;
- Continuer à protéger les habitations et les terres agricoles de tout risque de pollution ;
- Contrôler la nuisance sonore aux abords des habitations ;
- Préserver les limites de l'habitat et les limites des entreprises.

G. ENVIRONNEMENT GENERAL ET EVOLUTION DU BATI

1. Le paysage bâti du Thymerais-Drouais et du Beauce

Quelle que soit la taille de l'urbanisation et sa position dans un paysage plutôt qu'un autre, la caractéristique commune aux villes et villages du Thymerais-Drouais est de présenter un paysage urbain rassemblé autour du centre-bourg ou du centre-ville. Le centre du village est dense, les rues sont étroites et fermées par un bâti à l'alignement ou par des murs de clôture. Les parcelles sont jardinées en arrière par rapport à la voie. En épaississement de ces centres, l'urbanisation plus récente et plus diffuse s'installe sur les franges et fait perdre aux villages leur profil compact.

Les villages beaucerons sont eux aussi à la croisée des chemins. Ils ont une forme compacte et ramassée, s'organisent autour d'une place ou placette centrale, puis se développent en forme d'étoile le long des rues. La place de l'Eglise est positionnée à l'emplacement stratégique du carrefour. Elle est accompagnée par un espace engazonné. Les parcelles en longueur présentent souvent des vestiges d'ouches (vergers faisant le pourtour du village). Parfois, la place se trouve à l'emplacement d'un ancien cimetière.

Les villages rues se développent de manière linéaire le long des axes importants. Cette typologie est plus rare mais on la retrouve parfois dans le Pays de Beauce. Elle ressemble à la forme urbaine le long des vallées mais celle-ci est uniquement formée par la rue traversante.⁵

a. Les paysages bâtis de vallée

On trouve deux principales morphologies d'implantations humaines : les villages traversant à caractère de bourg-pont, et les implantations linéaires sur une seule rive.

L'agglomération de Dreux et de Vernouillet, à la confluence de l'Eure et de la Blaise, est un pôle urbain important, c'est un cas particulier qui ne suit pas la logique des autres implantations humaines.

b. Les paysages bâtis de plateau

La plaine agricole domine largement le Pays de Beauce. Le remembrement a laissé des vestiges de bosquets et boisements épars.

Dans la plaine, y compris dans le Thymerais-drouais, les implantations humaines ne peuvent s'appuyer sur le relief, c'est le réseau des voies (réseau viaire) qui organise les villes et villages.

Sur ce réseau en plaine, les implantations humaines sont dispersées. Des villages de taille diverses se développent, et sont distants les uns des autres de 4 à 8 km, entourés de terres agricoles. Les extensions de l'urbanisation sont souvent diffuses. Les constructions éparses aux abords des villes ou des bourgs sont fréquentes.

Les villages présentent deux types d'implantation par rapport au réseau viaire : les implantations à la croisée des chemins et les villages rues. Au sein de cette organisation, les bourgs sont de taille conséquente.

c. Le patrimoine bâti

Il existe sur le territoire une grande variété des typologies architecturales. Les maisons sont traditionnellement constituées de murs en pierre calcaire et/ou silex, matériaux principaux auxquels s'ajoutent les briques pour les encadrements des ouvertures, les murets, les soubassements, les cheminées et certains pignons. En effet, la brique est rarement utilisée seule.

⁵ Extrait du document « ANALYSE ET DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU PAYS DE BEAUCE » - *Une fenêtre sur la ville*, Véronique Thiollet-Monsénégo - 2006

Plus localement notamment sur les communes au Nord-Ouest du territoire (Nonancourt, Ivry-la-Bataille, Anet, etc.), colombages et bauge s'ajoutent aux autres matériaux, et la tuile plate en terre cuite s'impose pour les couvertures des toitures (tuile plate et ardoises).

L'usage des matériaux locaux est très présent dans le bâti traditionnel. Ces matériaux sont directement issus du sol et du sous-sol. On retrouve ainsi dans les matériaux de construction les différentes ères géologiques : les craies à silex et craies marneuses, argiles à silex (ère secondaire), les sables du Thymerais (ère tertiaire), les alluvions, lœss et limons ainsi que le grison (ère quaternaire).

L'usage des matériaux issus des ressources locales est aussi une caractéristique du bâti beauceron. Ainsi, les maisons dans les bourgs sont généralement en maçonnerie de moellons calcaires, hourdés au mortier à base de chaux et terre et recouvert avec un enduit à la chaux naturelle.

Les murs et murets omni-présents dans le Pays de Beauce, jouent un rôle de lien entre les constructions. Ils façonnent le paysage de la rue. Ils sont en maçonnerie de pierre calcaire, hourdés à la chaux. Leur partie supérieure est couronnée par un chaperon qui contribue à protéger le mur des pénétrations d'eau de pluie. Ce chaperon peut être maçonné, ou en tuiles de terre cuite. A l'origine les maisons dans les villages étaient recouvertes d'un toit de chaume et les chaperons des murs de clôture également.⁶

La standardisation des modes constructifs et des matériaux de constructions engendre une banalisation des constructions récentes.

Les fermes

Différentes formes coexistent : les fermettes, les fermes à cour fermée et les fermes fortifiées (rares). Les volumes de ces bâtiments sont des parallélépipèdes allongés. Leur hauteur est plus importante que leur profondeur. Elles peuvent être isolées sur le plateau cultivé ou intégrées aux villages, dont elles constituent d'ailleurs souvent la structure de base. Les fermes côtoient les maisons dans les villages et les bourgs.



Implantation dans les villages



Ferme à cour fermée, SCOT Agglo Pays de Dreux, 2015

Source : Valoriser le patrimoine du Pays Drouais, SIPAD Pays Drouais

Dans les villages

Les constructions sont implantées à l'alignement sur la voie. Elles présentent soit leur pignon, soit leur mur gouttereau sur rue. Les clôtures s'intercalent entre deux constructions, lorsqu'il y a un jardin ou une cour sur rue. Les maisons présentent des volumes simples, composés d'un rez-de-chaussée parfois surmonté de combles. Les pignons sont presque systématiquement aveugles.

⁶ Extrait du document « ANALYSE ET DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU PAYS DE BEAUCE » - Une fenêtre sur la ville, Véronique Thiollet-Monsénégo - 2006

Dans les bourgs

Les maisons ont une organisation, une composition et une ornementation complexe. Elles sont accolées les unes aux autres et forment un front bâti à l'alignement de la voie. Elles sont variées dans leur volumétrie ainsi que dans leur composition et techniques constructives. Deux types majeurs de composition existent, la maison au pan de bois ou colombage et la maison en maçonnerie.



Implantation du bâti dans les centre-bourgs et centre-ville, SCOT Agglo Pays de Dreux, juin 2015.

2. Le développement urbain de Marchezais

Historiquement, l'église et les premières fermes ont dû servir de point de départ aux autres constructions. Plus tard, la création d'un embranchement ferroviaire a permis le développement de la zone d'activité de Marchezais, en bordure de la ligne Paris-Dreux.

Au cours des siècles, l'urbanisation de la commune s'est donc développée suivant deux entités : la gare et les infrastructures agricoles longeant la voie ferrée au Nord et le bourg agrandi au long de la D21 à l'Ouest.

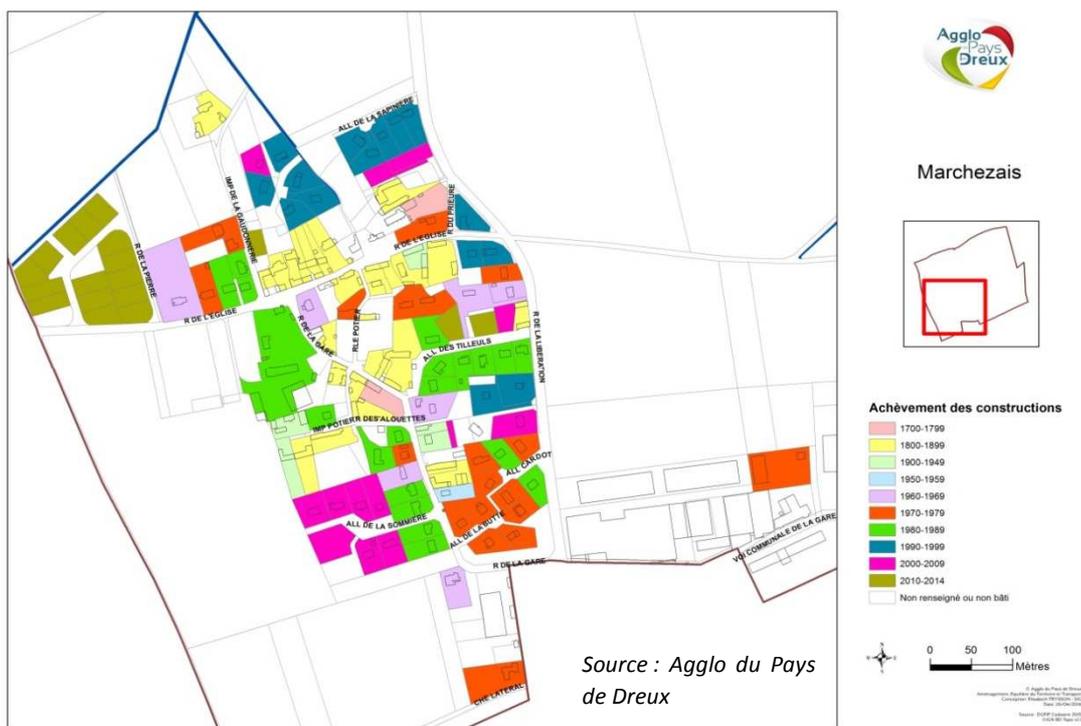
Evolution du bâti entre 1866 et 2012 à Marchezais



Source : <http://www.geoportail.gouv.fr>

L'extension de la commune en dehors des limites du noyau ancien s'est faite par étapes successives au cours des années 70, 80, 90 et 2000.

Toutefois, au cours de ces années, quelques constructions ponctuelles ont densifié le cœur de bourg. Les formes d'organisation urbaine en lotissement présentes sur le territoire remontent à la fin des années 90. Aujourd'hui, une nouvelle opération en cours étend d'avantage le bourg au Nord.



De nos jours, le bourg est assez ramassé sur lui-même. Il doit sa physionomie actuelle au comble des espaces libres, à la vente et morcellement des propriétés.

3. Formes architecturales

Dans les parties anciennes du centre-bourg de Marchezais, on trouve une architecture traditionnelle de la région avec les matériaux présents dans le sous-sol tels que l'argile qui est utilisée dans la composition des briques et des tuiles plates de pays qui dominent dans les toitures. La bauge apparaît souvent au niveau des murs de clôture. Enfin, une influence normande est perceptible sur certains bâtiments anciens du centre-bourg.

Le centre-bourg

Le centre-bourg de Marchezais est constitué de corps de fermes et de longères de type R+combles à R+1+combles, à alignement de rue et mitoyennes créant une continuité du bâti.

Les façades sont :

- soit avec un encadrement des ouvertures par de la brique et des volets extérieurs de couleurs sombres ;
- soit dans un style d'influence normande avec des colombages sur le pan de mur donnant quelques fois sur la rue.

Quelques maisons de villes sont présentes dans le centre de la commune. De manière générale, les bâtisses du centre-bourg sont hétéroclites avec des styles et des époques de constructions différentes. L'environnement paysager a un rôle important dans le centre-bourg. Par ailleurs, les haies délimitant les jardins et les parcelles limitent le vis-à-vis de voisinage et depuis la rue.



Maison type Thymerais
PLU APPROUVÉ LE 1 DÉCEMBRE 2017

Source : Agglo du Pays de Dreux



Maison de ville



Longère de style normand

Les extensions urbaines

Le style architectural des extensions urbaines récentes (quarante dernières années) contraste avec celui du bâti ancien du centre-bourg original.

Souvent en retrait de l'alignement (5 à 10 mètres en moyenne), elles sont généralement d'un gabarit R+Combles. Les enduits des façades sont de teinte plus claire que le bâti ancien (nuancier de beige). Les clôtures sont présentes dans le but de limiter la visibilité depuis la rue et se présentent sous forme de murs de parpaing et de hautes clôtures. Sur certaines de ces extensions, le végétal est peu présent. Cela peut être dû à la récente construction de ces lotissements.

Contrairement à l'habitat du centre bourg qui est refermé sur lui-même, les nouvelles constructions sont ouvertes sur le paysage et les maisons sont orientées vers celui-ci.



Extension urbaine : lotissement récent et à venir / Source : Agglo du Pays de Dreux

4. Consommation d'espace et potentiel constructif

La consommation d'espaces durant la décennie passée

Selon l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, *"le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.*

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

Le code de l'urbanisme ne définit pas de méthodologie pour analyser la consommation d'espaces. Plusieurs approches peuvent donc être envisagées :

- **L'approche selon l'analyse de l'occupation bâtie** : elle permet de définir la consommation nette d'espace en fonction du nombre d'hectares urbanisés et la nature de cette artificialisation : vocation d'habitation, d'activité économique, d'équipements.
- **L'approche selon la photo interprétation** : elle se base sur l'analyse graphique des cartes d'artificialisation des sols Corine Land Cover qui interprètent l'artificialisation du sol par type d'occupation. Cette dernière méthode reste relativement peu évidente étant donné l'interprétation qu'elle nécessite.

Au vu de ces éléments, il est proposé ici d'engager une analyse de la consommation d'espaces selon l'occupation bâtie qui permet de considérer des espaces. L'occupation du sol est clairement définie grâce à des données croisées (carte PAC agricole, données cadastrales 2016, ...). L'analyse est effectuée sur la période 2006-2016.

L'enveloppe bâtie est définie comme l'ensemble des espaces construits artificialisés ou ressources foncières mutables composant le tissu bâti existant à la période d'analyse. Cette enveloppe est déterminée grâce au croisement des cartes cadastrales et photos aériennes. Elle comprend le bâti en lui-même ainsi que les espaces ouverts associés.

Cette analyse croisée permet d'identifier les espaces bâtis et artificialisés ainsi que les espaces dits «de jardin» qui sont considérés comme potentiellement mutables selon leur localisation et leur fonctionnalité (occupation du sol, activités présentes, rôle environnemental).

Les espaces mutables concernent des friches industrielles, des fonds de jardin, des espaces publics non dédiés à un équipement ou un service particulier.

La consommation d'espaces sur la commune de Marchezais

Consommation d'espaces pour l'habitat durant la dernière décennie 2006-2016

Extension / densification		Consommation en ha	Densité lgt/ha
<i>En extension du bâti existant</i>	Lotissement La Pierre (Consommation d'espace agricole)	2,12	8,04
	Lotissement de la Gaudonnerie (Consommation d'espace naturel)	2,93	7,85
	Autre (Consommation d'espace agricole)	0,33	6,10
En densification		1,02	13,78
Total		6,39	8,76

Sur la commune de Marchezais, la consommation d'espaces pour l'habitat au cours des dernières années totalise 6,39 hectares dont 5,37 en extension du bâti existant. Il s'agit d'une consommation d'espaces naturels et agricoles importante, due à la création de deux lotissements.

5. Le patrimoine bâti

Aux termes de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et de ses textes modificatifs, les procédures réglementaires de protection d'édifices sont de deux types et concernent:

- " les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public " ; ceux-ci peuvent être classés parmi les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre " ;
- " les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation " ; ceux-ci peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du préfet de région (article 2 modifié par décret du 18 avril 1961).

La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'état (Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC) soit au terme d'un recensement systématique (zone géographique donnée, typologie particulière), soit à la suite d'une demande (propriétaire de l'immeuble ou tiers : collectivité locale, association, etc.).

La commune de Marchezais ne dispose pas de monuments historiques protégés.

Toutefois, il est proposé de préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments architecturaux suivants :

- L'église Sainte-Madeleine située dans un tissu urbain dense ;
- La salle du jeu de Paume ; une salle de 30 m² avec deux façades en verre et un toit zingué, d'un aspect attrayant ;
- La maison en colombages située 13 rue de l'Eglise ; un bâti traditionnel d'une grande valeur pour le pays drouais.
- L'ancien four à pain situé rue de la gare ; à préserver comme témoin du patrimoine vernaculaire.

6. Synthèse et enjeux de l'environnement général et de l'évolution du bâti

Marchezais est une commune rurale qui s'est développée au cours des siècles. Son tissu bâti présente une urbanisation plutôt dense dans son cœur. A l'inverse, du fait d'une organisation spatiale peu dense, l'urbanisation nouvelle s'est développée en continuité du bâti existant, concourant à une consommation d'espace. Pour autant depuis 10 ans, les nouvelles constructions se font aussi bien par des extensions que dans le tissu bâti existant.

Par ailleurs, Marchezais possède un patrimoine bâti diversifié, qui fait son identité et qu'il est important de préserver.

Enjeux :

- Préserver le cadre de vie rural de la commune en limitant l'étalement urbain ;
- Poursuivre les efforts d'intégration du bâti récent dans le tissu ancien et dans l'environnement paysager communal en renforçant les règles de bonne intégration ;
- Assurer la protection du patrimoine vernaculaire ancien ;
- Encourager un habitat moderne qualitatif (matériaux, énergie positive, ...).

H. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE MARCHEZAIS

Thèmes	Enjeux
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser la croissance démographique et prendre en compte le vieillissement de la population ; • Anticiper l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire communal (cadre de vie rural attractif, proximité de la gare et bonne desserte en connexions routières intercommunales) ; • Tenir compte de l'âge des ménages dans les choix de développement de l'habitat.
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la population sur le territoire et maîtriser l'arrivée de nouvelles populations ; • Réguler le développement de l'habitat en tenant compte des projets en cours, de la diminution des résidences secondaires et de la vacance.
Activités et emploi	<ul style="list-style-type: none"> • Pérenniser l'activité agricole présente sur la commune ; • Encourager l'implantation de petites et moyennes entreprises ; • Faciliter la création de commerces de proximité.
Transports, équipements et services	<ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser les cheminements piétons dans Marchezais tout en assurant une coexistence harmonieuse entre les différents flux existant sur le territoire ; • Réduire les problématiques de sécurité routière notamment autour de l'axe de la RD21 et RD147 ; • Engager une réflexion sur la mise en place de dispositifs incitatifs pour le covoiturage ; • Préserver les sentes piétonnes et les chemins ruraux de Marchezais ; • Anticiper l'augmentation des effectifs concernant le transport scolaire.
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une transition entre les espaces bâtis et naturels sur le plateau ; • Végétaliser tout en préservant les percées visuelles du paysage d'openfield ; • Compenser le linéaire du plateau (Pays Beauceron) par un relief végétal.
Ressources naturelles	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la bonne qualité de l'eau potable, notamment à travers la recherche d'une cohabitation responsable entre l'activité économique et les autres espaces ; • Préserver la ressource en eau en limitant l'urbanisation et l'artificialisation des sols, en préservant le cycle naturel de l'eau à l'échelle de la commune (gestion intégrée des eaux pluviales, préservation perméabilité des sols,...) ;

	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir le développement des énergies renouvelables dans le PLU tout en assurant leur intégration afin de préserver le cadre de vie ; • Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels (orientation des bâtiments, ...) dans le respect du patrimoine historique et architectural local ; • Tenir compte des caractéristiques d'assainissement dans l'identification des secteurs urbanisables. • Prendre en compte l'engorgement en eau occasionnel des terrains dans le cadre des constructions futures
Milieus naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver le panorama sur le paysage de plateau de la commune ; • Valoriser la biodiversité dite « ordinaire » présente dans les jardins du bourg ; • Développer la palette végétale aux abords du bâti ancien et des extensions urbaines récentes
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Informer les pétitionnaires sur le risque d'effondrement des cavités et sur le retrait-gonflement d'argiles pour les secteurs soumis à un aléa moyen ; • Prendre en compte les quelques risques naturels présents sur la commune dans l'élaboration de projets d'aménagements futurs.
Risques industriels, pollutions et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le niveau de pollution atmosphérique au plus bas ; • Maintenir un périmètre de 100 m autour du site classé en ICPE ; • Continuer à protéger les habitations et les terres agricoles de tout risque de pollution ; • Contrôler la nuisance sonore aux abords des habitations ; • Préserver les limites de l'habitat et les limites des entreprises.
L'environnement bâti et son évolution	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le cadre de vie rural de la commune en limitant l'étalement urbain ; • Poursuivre les efforts d'intégration du bâti récent dans le tissu ancien et dans l'environnement paysager communal en renforçant les règles de bonne intégration ; • Assurer la protection du patrimoine vernaculaire ancien ; • Encourager un habitat moderne qualitatif (matériaux, énergie positive, ...).