

PLAN LOCAL D'URBANISME

Marchezais

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le :

5 mai 2017

Enquête publique :

11 septembre au 10 octobre 2017

Approuvé le :

1 décembre 2017

Mairie de Marcheais
Place de la Mairie
28410 Marcheais
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



Avant propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

D'après l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, «Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain».

Le PADD a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs municipaux.

Ce document n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement et les documents graphiques devant être en totale cohérence avec ce dernier, le sont.

De même, la réalisation du PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde. Cette démarche permet de répondre aux objectifs des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

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

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

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

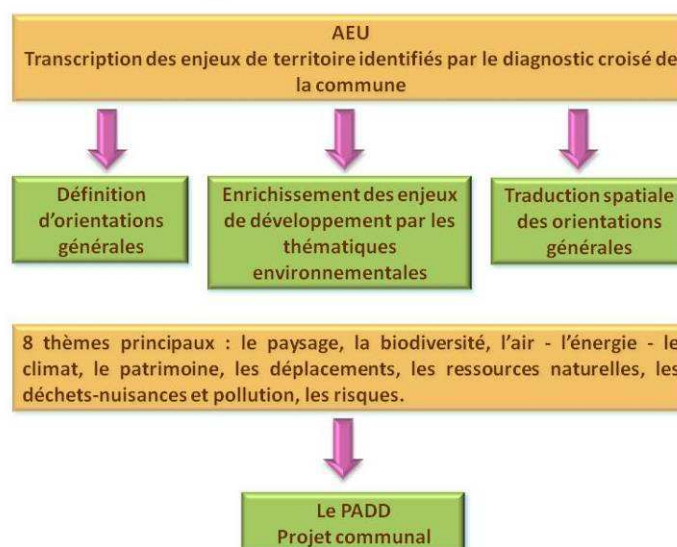
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Rappel de l'intérêt de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) dans les PLU

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

- *Respecter la réglementation (ALUR, Grenelle 2, SRCAE, SRCE, PCET...). Ainsi, le principe éthique rejoint 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...*

Le PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®



Source : Direction Développement Durable et des contractualisations – Agglo du Pays de Dreux

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de la révision d'un PLU. Comme expliqué plus longuement dans la première partie du rapport de présentation, l'AEU® doit être menée sur la totalité de la période d'élaboration ou de révision du PLU pour assurer la réussite de la mise en œuvre de ce document réglementaire. Elle permet la communication et l'assurance d'une réflexion consensuelle sur le devenir de la commune.

Cette démarche prend d'ailleurs tout son sens lors de la réalisation du PADD qui constitue le projet global de la commune pour la durée d'application du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques ou encore sociaux ont déjà été identifiés au cours de la réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Il s'agit maintenant de définir, à partir de ces enjeux, les orientations et objectifs de développement durable pour le territoire. L'application de l'AEU® permet de prendre pleinement en compte l'ensemble de ces thématiques durant cette phase de travail.

Par ailleurs, la commune de Marchezais a mis en place une concertation des habitants de son territoire tout au long de la procédure de révision de son PLU. En ce qui concerne la phase de rédaction du PADD, il a été décidé de programmer une réunion publique avec les habitants et une réunion d'échanges avec les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU.

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de Marchezais, il a été défini quatre grands axes qui définissent le Projet d'aménagement et de Développement Durables :

- *Axe 1 : Favoriser un développement équilibré de Marchezais en intégrant la spécificité de sa dynamique démographique;*
- *Axe 2 : Préserver l'identité paysagère communale et respecter l'architecture traditionnelle locale;*
- *Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale de Marchezais;*
- *Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement.*

Ces quatre grands axes doivent être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SDAGE, SRCAE, SRCE,...). La mise en place de l'AEU® dans cette partie permettra de répondre notamment aux enjeux environnementaux, climatiques et énergétiques.

Suite à la définition de ces quatre grands enjeux, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune. Ce document sera donc toujours construit de la manière suivante, pour chacun des axes :

1. *Définition de l'axe ;*
2. *Déclinaison de l'axe en orientations et objectifs de développement durable pour Marchezais ;*
3. *Matérialisation par une carte de synthèse des objectifs de l'axe sur le territoire communal.*

Axe 1 : Favoriser un développement équilibré de Marchezais en intégrant la spécificité de sa dynamique démographique

Constats

Marchezais est une commune rurale au cadre de vie préservé située au carrefour des régions Centre, Haute-Normandie et Ile-de-France, et à proximité directe d'une gare qui facilite l'accès au bassin d'emploi de l'Ile de France. Profitant donc de la proximité de pôles administratifs et économiques importants, la commune subit une certaine pression foncière due à son attractivité résidentielle.

La commune s'organise sous forme d'une petite aire urbaine entourée de terres agricoles. Historiquement, cette urbanisation s'est implantée autour de l'église et des premières fermes. Par la suite, le développement de l'urbanisation s'est réalisé en étendant le bourg et l'industrie s'est implantée le long de la voie ferrée.

Aujourd'hui, l'urbanisation de la commune présente la forme d'un « L », avec un bourg ramassé sur lui-même qui doit sa physionomie actuelle au comblement des espaces libres, à la vente et au morcellement des propriétés.

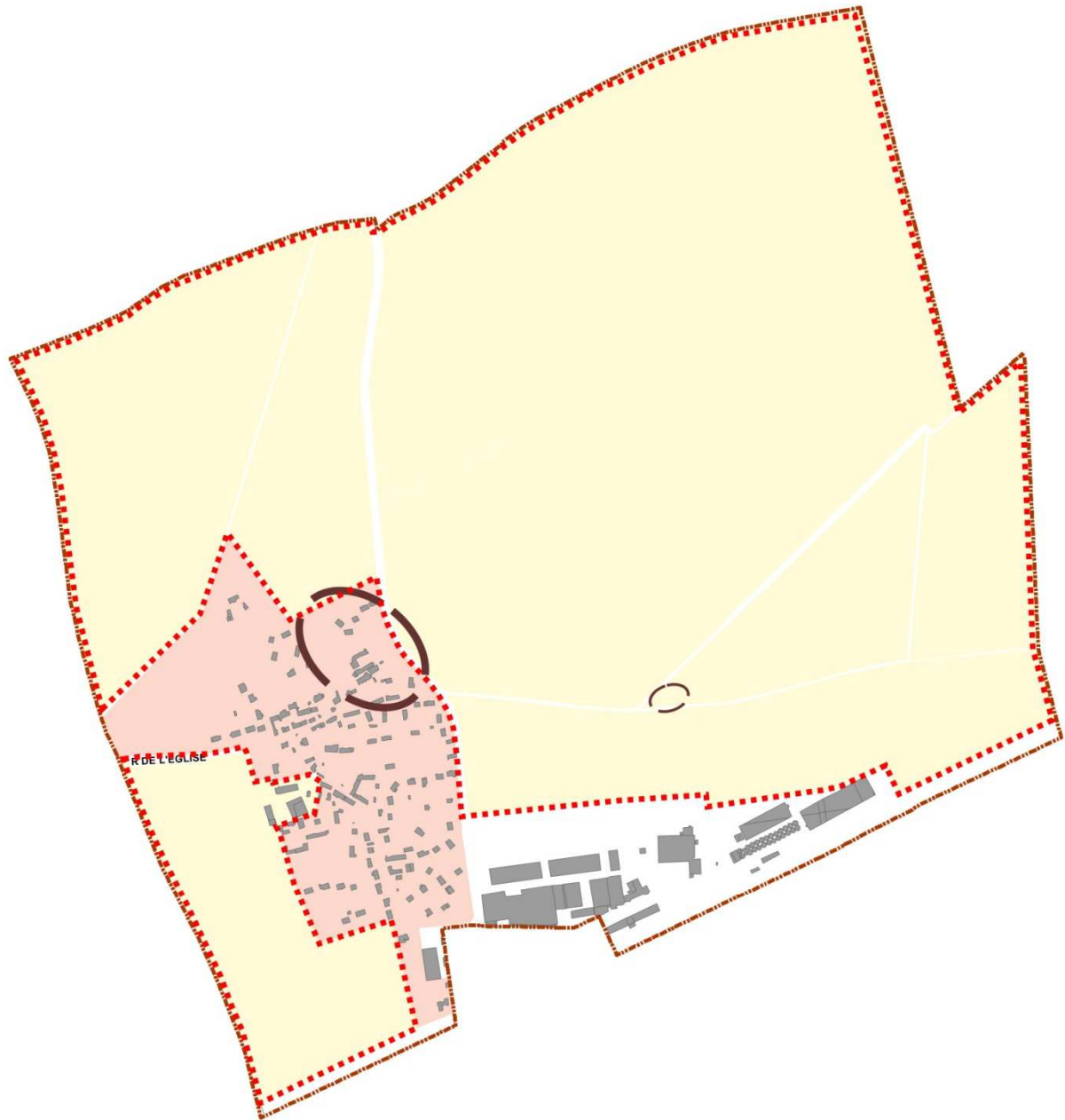
Par ailleurs, au cours des dernières années, le développement urbain de la commune s'est réalisé essentiellement sous forme pavillonnaire et les secteurs nouvellement bâtis marquent une rupture avec le cœur du village où subsiste un bâti à l'architecture traditionnelle.

En termes d'objectifs d'aménagement pour la décennie à venir, il s'agit de maintenir le caractère rural de la commune au travers d'objectifs de modération de consommation d'espace, en veillant à préserver l'activité agricole du territoire de l'étalement urbain. Cela passe également par la mise en place d'une politique du logement prenant compte de la réalité des besoins liés à une forte pression foncière, à une augmentation démographique accrue et à une taille des ménages particulièrement élevée.

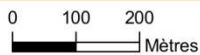
Objectifs	Orientations
Encadrer la pression foncière à travers la production de logements	<p>Maîtriser l'arrivée de nouveaux ménages pour préserver le cadre de vie rural.</p> <p>Continuer à rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses ».</p> <p>Absorber les ouvertures à l'urbanisation héritées du PLU précédent pour répondre aux besoins de la commune relatifs à la pression foncière de l'Ile-de-France.</p>
Veiller à l'adéquation entre l'évolution de la population et les services et équipements communaux	<p>Tenir compte de l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants pouvant impacter le regroupement pédagogique et la gestion du transport scolaire.</p> <p>Anticiper les besoins en stationnement et en développement des équipements existants. Pour ce faire, la commune prévoit la création d'un parking aux abords de la mairie et une ouverture à l'urbanisation de 0.31ha au Nord de l'enveloppe bâtie, dédiée au développement des équipements.</p>

Limitier la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation	<p>Préserver l'activité agricole de l'étalement urbain.</p> <p>Au total, la consommation d'espace pour la décennie à venir représente environ 0,75 ha pour l'habitat et 0,31 ha pour les équipements, soit un objectif de modération de 8,12 ha par rapport à la consommation d'espace durant la période 2006-2016.</p>
---	--

Axe 1 : Favoriser un développement équilibré de Marchezais en intégrant la spécificité de sa dynamique démographique



- Encadrer la pression foncière à travers la production de logements.
- Veiller à l'adéquation entre l'évolution de la population et les services et équipements communaux.
- Limiter la consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation.



Source : DGFIP Cadastre 2015
©IGN BD Topo v21

Axe 2 : Préserver l'identité paysagère communale et respecter l'architecture traditionnelle locale

Constats

Marchezais est une commune qui s'inscrit à l'intersection des deux entités paysagères du Thymerais-Drouais et de la Beauce. En effet, couverte à 84% d'espaces agricoles, la commune est influencée par l'identité beauceronne. Ainsi, les caractéristiques architecturales de ces deux entités paysagères se retrouvent dans le tissu bâti ancien marcherois.

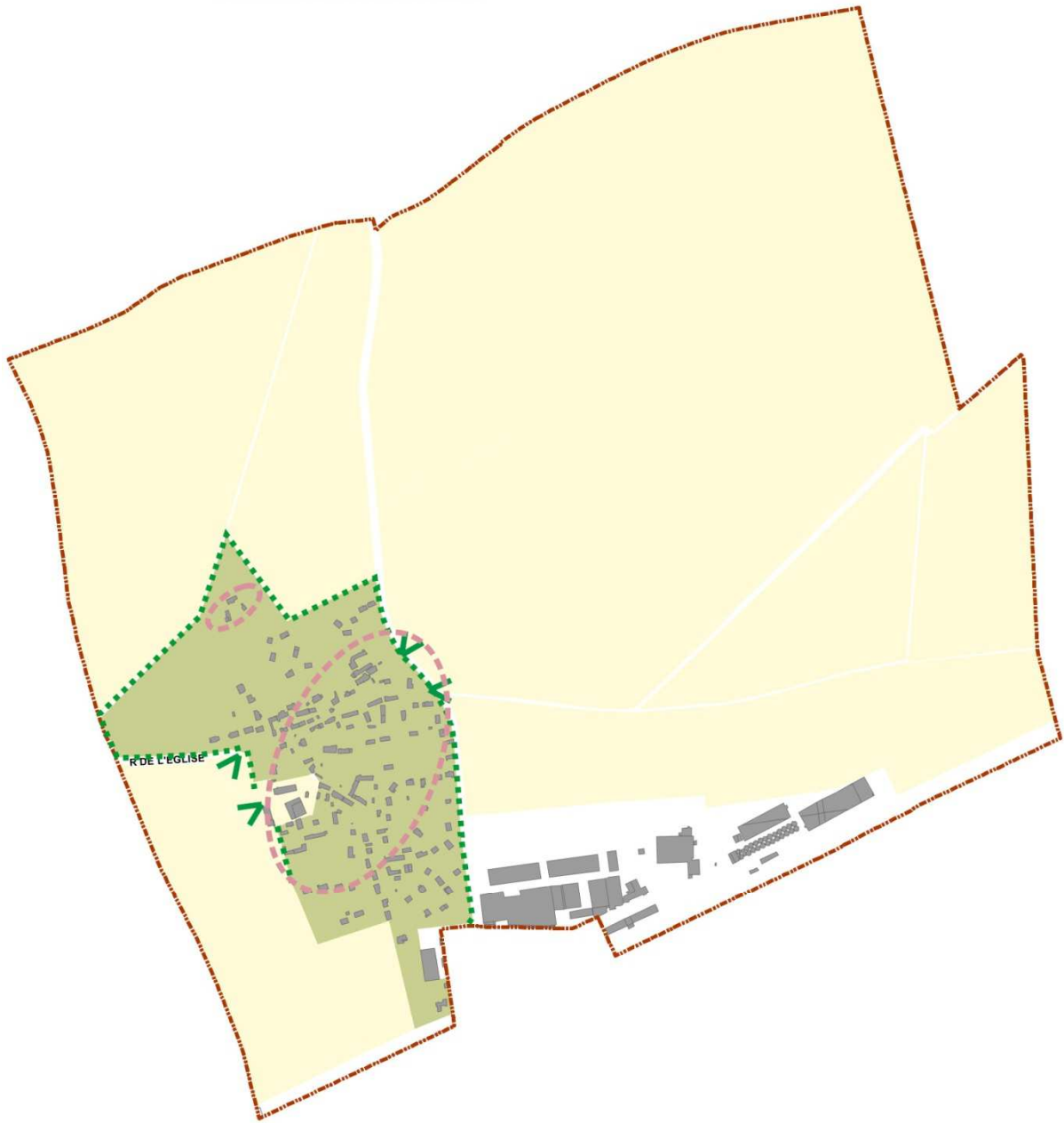
Le bourg se compose à la fois d'un bâti caractéristique des communes rurales avec des longères à la confluence des différentes trames viaires et une implantation bâtie en bord de voirie, mais il compte également un bâti ancien au vocabulaire architectural marqué, typique du Thymerais et un bâti à influence normande.

Les extensions urbaines en périphérie du bourg se sont faites sous forme de lotissements jouxtant le bâti ancien. Le développement de la commune doit permettre une coexistence harmonieuse entre ancien et moderne sans remettre en question l'existence du patrimoine architectural local marcherois. Il est impératif que sa préservation voire sa mise en valeur soit intégrée au centre des réflexions communales.

Par ailleurs, les futures extensions urbaines doivent se faire dans le respect des espaces agricoles communaux. Enfin, leur inscription au sein du territoire ne doit pas entraver le panorama paysager d'openfield, identité communale forte de Marcheçais.

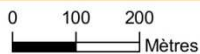
Objectifs	Orientations
Préserver l'identité paysagère communale	<p>Préserver le contraste existant entre la densité végétale présente en cœur de bourg et le paysage d'openfield, particularité paysagère qui fait l'identité de la commune.</p> <p>Conserver le panorama sur le paysage de plateau de la commune.</p> <p>Renforcer le traitement des franges urbaines en assurant la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, notamment au travers de la prescription de règles dans le traitement des limites séparatives.</p>
Contribuer à la préservation des continuités écologiques présentes à l'échelle intercommunale	<p>Protéger la biodiversité dite « ordinaire » et développer la palette végétale aux abords du bâti ancien et des extensions urbaines récentes.</p>
Respecter l'architecture traditionnelle et historique de la commune	<p>Prendre en compte la qualité architecturale à influence beauceronne, normande et du Thymerais.</p> <p>Permettre les formes d'habitat économe en énergie et la production domestique d'énergie renouvelable dans le respect du paysage environnant (bâti et agricole).</p>

Axe 2 : Préserver l'identité paysagère communale et respecter l'architecture traditionnelle locale



Préserver l'identité paysagère communale :

- - - Préserver le contraste « végétalisation/paysage d'openfield » faisant l'identité de la commune
 ➤ Conserver le panorama sur le paysage de plateau de la commune
- Contribuer à la préservation des continuités écologiques présentes à l'échelle intercommunale.
- Respecter l'architecture traditionnelle et historique de la commune.



Source : DGFIP Cadastre 2015
©IGN BD Topo v21

Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale de Marchezais

Constats

Marchezais est une commune rurale dynamique. Ceci s'explique par sa situation géographique stratégique au carrefour de bassins de vie et d'emploi et à proximité directe d'une gare.

Ainsi, Marchezais bénéficie de la présence de sites d'activité économique, principalement implantés le long de la voie ferrée. Néanmoins, la commune offre un bassin d'emploi limité et les actifs résidents, pour la plupart, se dirigent vers le bassin d'emploi de l'Île-de-France.

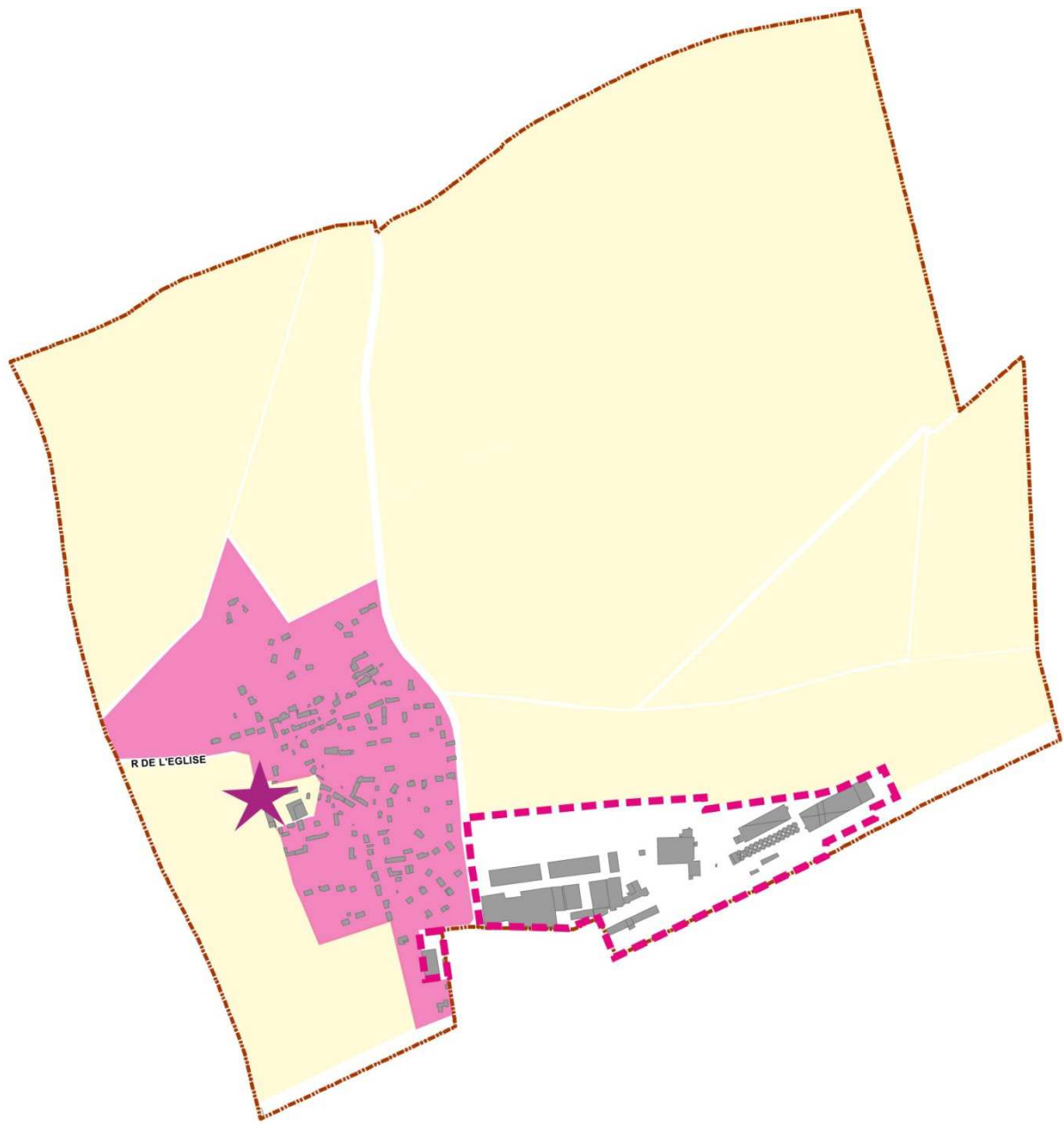
Par ailleurs, l'activité agricole est présente à Marchezais. En effet, un siège d'exploitation pérenne est recensé à l'échelle communale et les espaces cultivés recouvrent 84 % du territoire marchérois.

En revanche, hormis la transformation céréalière, l'activité économique locale est tournée vers la construction et la commune manque de commerces et de services de proximité. Le développement en cours du réseau numérique à l'échelle du département de l'Eure-et-Loir peut constituer un réel atout en vue de développer l'économie locale de Marchezais. En effet, sur le territoire communal, l'aménagement de la fibre optique à l'abonné doit être entrepris aux alentours de 2018.

Enfin, en matière de tourisme, la présence d'un gîte rural et d'un centre équestre permet l'existence d'une activité touristique locale.

Objectifs	Orientations
Soutenir l'activité agricole et l'économie locale	<p>Soutenir l'activité agricole en la protégeant de l'étalement de l'urbanisation et en permettant son évolution (diversification du bâti dans la continuité de l'activité de production : hébergement, vente à la ferme,...).</p> <p>Pérenniser le fonctionnement des entreprises en place et encadrer le développement de la zone économique à proximité de la gare.</p> <p>Permettre l'installation d'une activité économique de proximité compatible avec l'habitat, au vue des opportunités.</p> <p>Exploiter le développement du Très Haut Débit et l'installation de la fibre optique devant intervenir avant 2022 à Marchezais en autorisant les équipements nécessaires à son déploiement sur le territoire communal.</p> <p>À ce jour, il n'est pas connu de projet concernant les réseaux d'énergie, c'est pourquoi ils ne font mention d'aucune orientation.</p>
Pérenniser l'activité touristique et permettre son développement	<p>Pérenniser l'activité touristique présente sur le territoire communal et permettre le développement d'un tourisme rural en complément de l'offre déjà existante.</p>

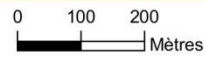
Axe 3 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale de Marchezais



Soutenir l'activité agricole et l'économie locale :

- Protéger l'activité agricole et permettre son évolution et sa diversification.
- Pérenniser le fonctionnement des entreprises en place et encadrer le développement de la zone économique.
- Permettre l'installation d'une activité économique de proximité compatible avec l'habitat.

Pérenniser l'activité touristique et permettre son développement.



Source : DGFIP Cadastre 2015
©IGN BD Topo v21

Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement

Constats

Outre sa proximité avec la RN12, Marchezais est traversée par deux axes routiers importants, la RD147 qui mène à Serville et la RD21 qui traverse la commune du Nord au Sud assurant les liaisons intercommunales. Ainsi, le réseau viaire permet à la commune d'être directement connectée aux pôles urbains voisins de Dreux et indirectement à l'Île-de-France via la RN12.

La présence de ces axes routiers explique le dynamisme démographique connu à l'échelle communale depuis plusieurs années. Le cadre de vie rural et paisible associé à une situation géographique facilitant l'accès aux grands pôles voisins constitue un réel attrait pour les habitants du territoire ou ceux désirant s'y installer.

Cependant, la question de la sécurité routière aux abords de ces deux départementales est problématique. En effet, étant toutes deux situées à proximité du tissu bâti et entraînant des flux de circulation toujours plus importants, notamment de poids lourds qui provoquent de nombreuses nuisances tant au niveau de la sécurité que du cadre de vie, ces deux axes engendrent des conflits d'usage entre piétons et véhicules.

Outre la desserte viaire, la commune bénéficie de la proximité de la gare ferroviaire de Marchezais-Broué, sur l'axe Paris-Granville. Ainsi, les marcherois peuvent profiter 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.

En revanche, hormis la gare, Marchezais ne bénéficie pas de transport en commun. De ce fait, une dépendance à la voiture est observée sur la commune puisque 97% des ménages possèdent au moins un véhicule. Toutefois, Les habitants de Marchezais peuvent avoir recours au Transport à la Demande (TAD), géré par l'Agglo du Pays de Dreux.

Par ailleurs, la qualité de desserte dont profite la commune doit pouvoir permettre d'envisager l'instauration de modes de déplacements plus collectifs, notamment au travers du covoiturage.




Enfin, Marchezais possède un certain nombre de chemins ruraux qui constituent un réseau de liaisons douces pouvant consolider le maillage de connexions avec les territoires voisins de Bû, Havelu, Serville ou encore Goussainville. Ces chemins peuvent être propices aux balades. Il s'agit de les maintenir.

Objectifs	Orientations
Assurer un bon fonctionnement des réseaux et de leur usage	Prendre en compte le réseau viaire et les transports en commun dans le développement de l'urbanisation. Réduire les problématiques de sécurité routière notamment autour de l'axe de la RD21 et de la RD147 au travers de règles d'implantation à leurs abords.
Maintenir les connexions douces intercommunales	Au travers des projets d'aménagement futurs, maintenir les connexions douces reliant Marchezais aux communes voisines et encourager le déploiement d'un maillage fonctionnel pour piétons et cycles.

Faciliter le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture en concertation avec les communes voisines	Permettre le développement du covoiturage sur le territoire communal. Orienter les habitants de la commune vers les transports en commun et le Transport à la Demande (TAD) en prenant en compte dans l'aménagement de l'espace communal les arrêts déployés.
--	--

Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement



-  Assurer un bon fonctionnement des réseaux et de leurs usages.
-  Promouvoir les chemins communaux et renforcer les connexions douces intercommunales.
-  Faciliter le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture en concertation avec les communes voisines.



Source : DGFIP Cadastre 2015
©IGN BD Topo v21