

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 1<sup>er</sup> DECEMBRE 2017

| Référence    |
|--------------|
| DEL/2017/044 |

L' an 2017, le 1<sup>er</sup> décembre à 20 heures 30 minutes , le Conseil Municipal, régulièrement convoqué , s' est réuni au nombre prescrit par la loi , dans la salle communale, sous la présidence de Jérôme DEPONDT, Maire.

| Objet de la délibération                             |
|--|
| Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme |

**Présents** : Jérôme DEPONDT, Maire, Hélène MAISONS, Franck LEVASSORT, Adjoint au Maire, Albert GIL, Philippe RAYNAUD, Grégory BELLANCOURT, Bernadette GUIMBAULT, Conseillers Municipaux.

| Nombre de membres |          |                           |
|-------------------|----------|---------------------------|
| Afférents         | Présents | Qui ont pris part au vote |
| 09                | 07       | 09                        |

**Absents excusés ayant donné procuration :**

Julie HANNETON a donné pouvoir à Hélène MAISONS.  
Ludivine GILBART a donné pouvoir à Jérôme DEPONDT.

**A été nommé(e) secrétaire** : Albert GIL

Arrivé le :

04 DEC. 2017

Sous-Préfecture de Dreux

| Date de la convocation |
|------------------------|
| 24/11/2017             |

**Objet de la délibération** : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

| Date d'affichage |
|------------------|
| 24/11/2017       |

La procédure lancée par délibération n° DEL/2015/028 du Conseil Municipal en date du 24 avril 2015 avait pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, poursuivant les objectifs suivants :

| Vote         |
|--------------|
| UNANIMITE    |
| Pour : 09    |
| Contre :     |
| Abstention : |

➤ Vérifier la mise en conformité du projet de révision avec :

- ✓ Les lois « Grenelle sur l'environnement ;
- ✓ Les dispositions de la loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR)
- ✓ La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales (Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE), le Plan Climat Energie Régional (PCER)) ;

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture de Dreux

Le : 4/12/2017

Et

Publication ou notification du :

4/12/2017

➤ Corriger les erreurs constatées à l'usage de l'actuelle PLU et compléter le projet actuel sur des points bien précis :

- ✓ Imposer des objectifs de densité et de diminution de la consommation de l'espace,
- ✓ Limiter les zones d'extension urbaines,
- ✓ Conforter les activités existantes et permettre leur création,
- ✓ Préserver l'activité agricole.

➤ Poursuivre les orientations pour mieux assurer la protection du patrimoine urbain et naturel qui constitue un élément majeur de l'identité de la commune :

- ✓ Sauvegarder les éléments forts du paysage communal, afin de conserver l'identité paysagère.
- ✓ Mieux prendre en compte les objectifs de transition énergétique.
- ✓ Intégrer une démarche de développement durable, et induire une dynamique de constructions durables.
- ✓ Mettre en cohérence le projet de développement communal avec les tendances socio-économiques du territoire dans l'optique d'un développement équilibré et maîtrisé.

Le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD), débattu en conseil municipal du 14 octobre 2016, n° DEL/2016/055, s'articule autour des axes suivants :

- 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

Le bilan de la concertation a été dressé en conseil municipal le 05 mai 2017, DEL/2017/022 ;

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté le 05 mai 2017, délibération n° DEL/2017/022 ;

Ce projet a ensuite été notifié aux personnes publiques associées (PPA) qui ont eu trois mois pour formuler leur avis. L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 11 septembre 2017 au 10 octobre 2017 inclus. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable le 31 octobre 2017.

Monsieur le Maire présente le projet de plan local d'urbanisme, les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L101-1 à L101-3, L103-2 1° à L103-6, L.131-4 et L. 131-5, L151-1 et suivants, R151-1 et suivants, L153-1 2°, L153-31 à L135-35 et L300-2,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 24 avril 2015 qui lance l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définit les modalités de concertation,

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu au sein du Conseil municipal du 14 octobre 2016,

Vu la délibération DEL/2017/022 en date du 05 mai 2017 tirant le bilan de la concertation,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées consultées après transmission du dossier de Plan Local d'Urbanisme arrêté,

Vu l'arrêté municipal n° 09/2017, en date du 08 août 2017 mettant le projet de PLU en enquête publique,

Vu le rapport d'enquête public, contenant l'analyse des observations du public, des PPA et des réponses apportées, ses annexes, ses conclusions et l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé, qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que les Annexes.

**Considérant** que les résultats de ladite enquête publique et les avis rendus par les personnes publiques associées justifient des modifications mineures au projet d'élaboration du PLU, à savoir principalement :

Pour tous les documents :

Correction de diverses coquilles, précisions, mise en cohérence d'appellations, amélioration de la lisibilité cartographique, source des photos, etc.

Pour le rapport de présentation :

- Ajout des captages d'eau à partir desquels la commune est alimentée.
- Les déclarations d'utilité publique réglementaires concernant le SMICA (producteur d'eau) ont été ajoutées.
- Réalisation d'un inventaire de la biodiversité.
- Recensement des zones humides.
- Ajout des règles concernant le risque retrait-gonflement d'argile.
- Reclassement des parcelles OA 269 et OA 550 en Uaj.
- Ajout d'éléments d'explications sur les argiles à silex.
- Précision du fait que la commune ne dispose pas de cours d'eau.
- Ajout de l'absence de mare sur le territoire de la commune.
- Ajout de la phrase suivante dans le diagnostic : Selon l'étude de la Lyonnaise

réalisée par le compte du SMICA le pourcentage d'eau est égale ou supérieur aux besoins des 13 communes constituant le SMICA.

- Justification de la règle sur les autorisations de construction des logements en zones agricoles.
- Reclassement de la parcelle en extension en A.
- Actualisation du plan de zonage.
- Précision sur l'indice de construction lié au PLH.
- Suppression du paragraphe faisant référence à l'agglomération du Pays de Dreux concernant la gestion des eaux potables à Marchezais.
- Suppression de terme dans le Chapitre 1. La ressource en eau, paragraphe concernant l'assainissement.
- Le paragraphe concernant l'assainissement non collectif dans le « Chapitre 1. La ressource en eau » a été complété.
- Modification de la 1<sup>ère</sup> phrase du paragraphe concernant l'assainissement dans la commune de Marchezais.
- Modification du paragraphe intitulé : « Des règles pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement »
- Suppression d'un paragraphe qui était en doublon dans le chapitre des transports.

#### Pour les règlements écrit et graphique :

- Repositionnement de la partie des dispositions communes dans la partie réglementaire.
- Remplacement de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme par l'article L.130-1
- Complément de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations avec la sous partie 13.3 Biodiversité.
- Précision réalisée sur l'article 14 du règlement, qui a été abrogé par la loi ALUR pour toutes les zones.
- Suppression et modification de plusieurs paragraphes dans les dispositions communes sur les réseaux d'assainissement et les eaux pluviales.
- Suppression de la notion de gestion groupée d'assainissement individuel.
- Reclassement des parcelles OA 269 et OA 550 au sud du bourg en zone de jardins Uaj.
- Modification du classement de la parcelle OA 42 de Ue à A.
- Mise à jour de la parcelle OA450 et d'une partie de OA364 pour un classement en zone A, suivant les recommandations de la Chambre d'agriculture.
- Remplacement de l'article 4.2.2 concernant le principe de gestion des eaux pluviales en zone UE UX ET A
- En UA suppression du premier paragraphe sur les eaux pluviales et d'une phrase qui va à l'encontre de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Modification du paragraphe concernant les eaux usées dans les dispositions applicables aux zones urbaines, à la place : « Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Le raccordement des eaux usées sur le réseau d'assainissement collectif (eaux usées ou unitaire) est obligatoire. La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement. En l'absence d'un tel réseau et aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, ainsi qu'aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...) doit être mis en place. Le terrain d'assiette d'une construction doit donc avoir une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un tel système d'assainissement individuel, déterminé notamment au regard de la nature du sol et du sous-sol. Concernant les eaux de piscine, les dispositions communes suffisent. »
- Ajout du guide des couleurs (fiches architecturales).
- Suppression des phrases suivantes : « Les débords de toiture (...) ne dépassent pas 0.5 m maximum de profondeur » ; « les extensions devront être la même hauteur que la construction existante ».
- Suppression du terme « à l'habitation » concernant les annexes isolées, dans le chapitre : hauteur maximale des constructions.

#### Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Ajout, pour l'OAP, de la phrase suivante : Ce pourcentage a pour but de laisser la place à la mise en œuvre d'espace verdoyant tout en permettant le développement économique du site.
- Complément du paragraphe de l'insertion paysagère avec la mention suivante : il est impératif de s'appuyer sur des essences locales.
- Modification de la phrase concernant les modalités de concertation.

Pour les autres documents :

- Ajout du règlement de Service Public d'Assainissement Collectif aux documents annexés en complément du règlement d'Assainissement Collectif.
- Dans les annexes, il a été ajouté le texte suivant : Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif, s'ils existent. Le raccordement aux réseaux doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les concessionnaires de réseau. De plus, le PLU encourage les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, dans le respect du règlement du service public d'assainissement collectif de l'Agglo du Pays de Dreux. Dans les secteurs où il n'y pas d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux, à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux contraintes particulières (nature du sol, nappes phréatiques, configuration du terrain...).
- Suppression de la mention intercommunale des gestions.

**Considérant** que les modifications du PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

**Considérant** que le projet présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- DECIDE de modifier le projet de PLU qui a été soumis à l'enquête publique pour tenir compte des différents avis,
- DECIDE d'approuver le dossier de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme :

- D'un affichage en Mairie pendant un mois,
- D'une mention de son affichage, dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire après accomplissement des dernières mesures de publicité précitées et suite à un délai d'attente d'un mois en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur sur le territoire.

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie de Marchezais et à la Sous-préfecture sise à Dreux, aux jours et heures habituels d'ouverture.

En application de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :  
En mairie, le 1er décembre 2017  
Le Maire,  
Jérôme DEPONDT



Arrivé le :

04 DEC. 2017

Sous-Préfecture de Dreux