

PLAN LOCAL D'URBANISME

Marchezais

Révision selon procédure allégée n°1

1. Rapport de présentation

1.2 Dispositions du PLU

Arrêté le : 26 mars 2021

Enquête publique :

Approuvé le :

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

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
1. Le secteur des Terres Noires :	10
Les choix retenus pour le règlement.....	12
1. Le règlement et plan de zonage :.....	12
a. Le rôle du règlement :	12
b. La logique du zonage :.....	13
2. Exposé des motifs de délimitation des zones du règlement :.....	14
a. Le PADD et la délimitation des zones du règlement :	14
3. Les dispositions particulières :.....	25
a. Les protections paysagères :	25
b. La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et historique :.....	25
c. Les cavités :.....	26
4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :	26
a. Consommation d'espaces et objectifs de modération de cette consommation :.....	27
b. L'analyse des potentiels de densification :.....	27
c. Objectifs de modération de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir (2017-2027) :.....	29
5. La capacité d'accueil du PLU :	30
Analyse des incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et mesures de préservation et mise en valeur	35
Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement.....	36
Les effets notables et prévisibles sur l'environnement	42
Les indicateurs d'évaluation du PLU	47

Pour rappel, la commune a fait le choix de garder l'ancienne codification du code de l'urbanisme.

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

Selon 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, un projet global

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables occupe une place centrale dans l'élaboration ou la révision du PLU. Il constitue le projet global et cohérent d'un territoire, en s'inspirant des résultats du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement tout en tenant compte des objectifs municipaux.

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.

À l'issue du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les enjeux suivants ont été identifiés pour la révision du PLU de Marcheçais :

Sur le plan démographique

- Maîtriser la croissance démographique et prendre en compte le vieillissement de la population
- Anticiper l'arrivée des nouvelles populations liée à la réalisation d'un lotissement (La Pierre et la Gaudonnerie) et de la position stratégique de la commune (cadre de vie rural, proximité de la gare et bonne desserte en connexions routières intercommunales).

Sur le plan de l'habitat

- Maintenir la population sur le territoire en maîtrisant l'arrivée des nouveaux habitants
- Réguler le développement de l'habitat en tenant compte des projets en cours, de la diminution des résidences secondaires et de la vacance.

Sur le plan de l'activité et de l'emploi

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

Sur le plan du transport, les équipements et les services

- Réduire les problématiques de sécurité routière notamment autour de l'axe de la RD 21 et RD 147
- Engager une réflexion sur la mise en place de dispositifs incitatifs pour le covoiturage
- Préserver les sentes piétonnes et les chemins ruraux de Marcheçais
- Anticiper l'augmentation des effectifs concernant le transport scolaire.

Sur le plan paysager

- Assurer une transition entre les espaces bâtis et naturels sur le plateau
- Végétaliser tout en préservant les percées visuelles du pays d'openfield
- Compenser le linéaire du plateau par un relief végétal

Sur le plan des ressources et des milieux naturels

- 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
- 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.

Sur le plan du patrimoine bâti

- 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, ...).

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables de Marchezais sont :

- 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 orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de la commune de Marchezais dans ces trois composantes : sociale, économique et écologique.

Favoriser un développement équilibré en intégrant la spécificité de la dynamique démographique

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'Île 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.

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. 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.

Le territoire sur lequel se développe la commune de Marchezais se compose de paysages peu diversifiés avec un faible relief. La commune est caractérisée par un paysage d'openfield avec quelques prairies situées principalement aux abords de l'espace bâti. La biodiversité présente peut être qualifiée d'ordinaire. Il n'y a pas de zone Naturelle puisque aucun boisement n'est présent. Il existe quelques alignements d'arbres classés en Espace Boisé Classé dans l'ancien PLU et qui ont été conservés. Toutefois, les espaces agricoles présents alimentent ces paysages et contribuent donc à la définition d'un patrimoine naturel qu'il convient de préserver et de protéger.

Le projet de la commune sur ce volet consiste à protéger les continuités écologiques situées dans le tissu bâti (fossés,...) puisqu'il n'existe pas de mares à l'échelle de la commune.

Il s'agit également, au travers du projet de PLU, de prendre en compte les risques naturels et protéger la ressource en eau. Ainsi, le PLU vise à assurer la compatibilité du développement communal avec les contraintes et enjeux connus sur la commune et présentés dans le diagnostic (remontée de nappes faibles).

Le projet a aussi vocation à assurer la préservation de la ressource en eau et notamment sa qualité par le maintien des cycles naturels existants ainsi que par la maîtrise du développement de l'urbanisation notamment au regard de la capacité de gestion du réseau d'assainissement collectif.

Enfin, le PLU a pour objectif de renforcer le traitement des franges urbanisées et de la trame paysagère principalement aux entrées de village (Espaces Boisés Classés conservés) et de préserver le caractère rural en encadrant l'aspect des constructions (notamment pour ce qui concerne l'activité agricole avec l'impact de bâtiments ponctuels dans le grand paysage).

Préserver l'identité paysagère et respecter l'architecture traditionnelle locale

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.

Le diagnostic mené sur la commune a permis d'identifier une seule forme urbaine située dans le bourg caractérisée par un tissu bâti ancien à l'alignement des voies principales. Il existe des constructions plus récentes soit en second rideau (densification) soit par la création de deux lotissements (La pierre avec 17 lots et la Gaudonnerie avec 23 lots).

La commune connaît une forte croissance de sa population et donc, le projet pour ce PLU, va se focaliser sur un développement du bourg uniquement en densification pour laisser le temps à la commune « *d'absorber* » les deux derniers lotissements.

Il existe quelques bâtiments avec une architecture traditionnelle qui constituent des éléments de l'histoire communale ou du patrimoine vernaculaire à protéger et qui ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- L'église
- La salle du jeu de Paume
- L'ancien four à pain
- Une maison à Colombages (13 rue de l'église).

Concernant les constructions récentes, l'accent va porter sur la promotion de bâtiments performants sur le plan énergétique et sur la bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement notamment paysager (enjeu fort) comme le faisait l'ancien PLU.

Soutenir la croissance démographique et favoriser une production adaptée de logements

Après une forte croissance de sa population, portée à la fois par un solde naturel et migratoire positifs, la dynamique communale est toujours en forte croissance. A cela s'ajoute une stabilisation du taux de desserrement des ménages à 2,7 ce qui a conduit à retenir les objectifs suivants : maintenir la tendance démographique avec légère production de logements en plus des projets datant de l'ancien PLU et permettre un développement de l'offre de logement adaptée à la structure de la population. En effet, la commune accueille des ménages principalement des franchises franciliennes qui souhaitent généralement acquérir un premier bien. Pour autant, il est possible d'avoir des demandes en offre locative principalement de type pavillonnaire, mais aussi sur des logements individuels de type T3/T5.

Le projet de PLU repose sur la densification des espaces urbains dans une démarche de renouvellement de l'urbain sur lui-même et l'accueil de nouvelles populations au sein de l'espace urbanisé.

En effet, la commune n'a pas vocation à voir sa population se développer indéfiniment, les équipements, essentiellement scolaires, ne peuvent répondre à des besoins plus importants. Pour autant, Marchezais doit répondre aujourd'hui à des besoins en logements qui font écho à son intégration dans un bassin de vie et d'emploi au sein d'un territoire dynamique et à l'interface avec la région francilienne.

Soutenir l'activité agricole et l'économie locale

Le diagnostic établi permet d'observer le maintien d'une activité agricole locale, le développement d'une activité de commerces et de services de proximité et le soutien au développement du site économique présent (production et transformation agricole). 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.

L'activité agricole étant en « bonne santé » sur le territoire communal, elle ne fait pas l'objet d'identification de changement de destination potentiel pour les dix années à venir. Un siège d'exploitation pérenne est recensé à l'échelle communale et les espaces cultivés recouvrent 84 % du territoire marchérois.

L'activité économique fait également l'objet d'une bonne dynamique avec des projets de développement dans les quelques années à venir d'où la réalisation d'un OAP en zone UX.

Le développement 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. Un périmètre de protection lié à l'élevage sera donc indiqué dans le plan de zonage comme dans l'ancien PLU.

Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement

Située à l'intervalle de trois départements et trois régions, Marchezais bénéficie d'une position stratégique importante avec une offre viaire et ferroviaire compétitive (RN 12 et la gare de Marchezais/Broué). 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. Outre la desserte viaire, la commune bénéficie de la proximité de la gare ferroviaire de Marchezais-Broué, sur l'axe Paris-Granville. Ainsi, les marcherçais 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.

Les modes doux, sur la commune, sont tournés vers la marche à pied puisque le bourg est situé à 5 minutes de la gare.

Ainsi deux enjeux ont pu être identifiés : la fréquentation automobile du réseau viaire et ses impacts en matière de sécurité.

Le projet communal va s'attacher à laisser la possibilité de développer une offre de stationnement permettant de promouvoir les déplacements non motorisés et valoriser le réseau de cheminements doux (accès sur l'OAP différencié, parking de la gare qui vient d'être aménagé...).

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.

Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Selon l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme revu par la Loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

1. « Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2. 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 la commune.

3. Fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Elles peuvent prévoir : « les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

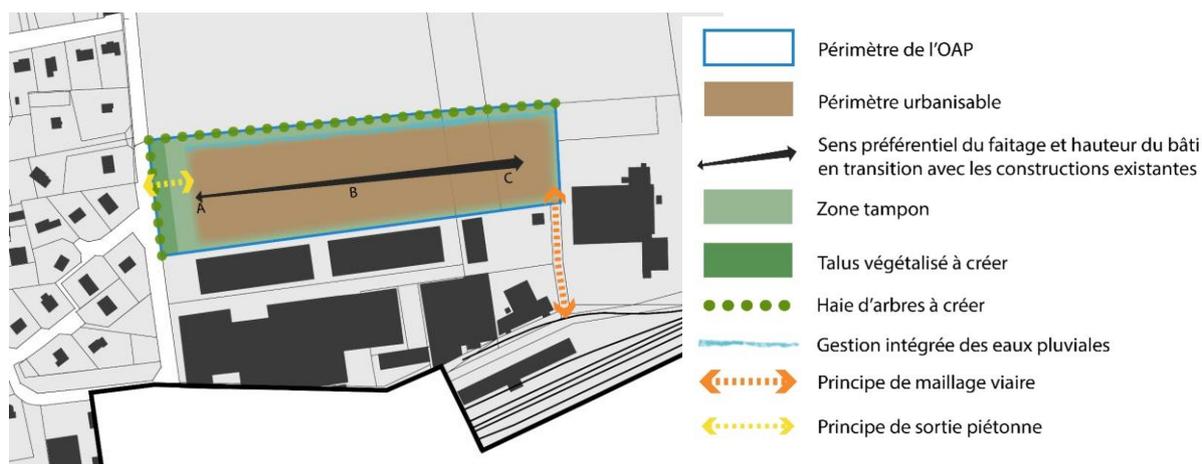
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrent un projet défini sur un secteur déterminé. Elles constituent une pièce incontournable du PLU et viennent en complément des dispositions du règlement écrit. Ce document doit être en compatibilité avec les constats du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi qu'avec les orientations générales définies dans le PADD. Si elles viennent en complément du règlement écrit, elles doivent être en compatibilité avec celui-ci. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une valeur obligatoire et sont opposables aux tiers.

Il a été défini un seul secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire communal, à vocation économique. En cohérence avec le PADD, il s'agit d'encadrer le développement de la zone économique à proximité de la gare.

Secteur	Zonage	Temporalité de réalisation	Parcelles concernées	En densification/En extension
Secteur des Terres Noires	UX	Moyen terme	A 573, A 575 et A 577	En extension



Source : Agglo du Pays de Dreux – Service Urbanisme Intercommunal

1. Le secteur des Terres Noires :

Superficie constructible en ha	2.8 ha
Typologie d'habitat	Secteur à vocation de développement économique
Zone du PLU	UX
Phasage	À moyen terme

Descriptif

Le secteur « Terres Noires » est situé au Sud-Est de la commune. Il est actuellement relié à la zone d'activité limitrophe qui comporte principalement des silos et des hangars destinés au stockage et à la transformation de productions agricoles (Etablissements Marchais, SODEM et SCAEL classés ICPE). Au vu de l'évolution des besoins en matière d'espace pour les entreprises présentes, ce secteur a vocation d'accueillir une ou des activité(s) économique(s) sur sa partie Nord. Les activités futures devront avoir un lien avec les productions et la transformation de productions agricoles déjà présentes sur le site.

Cette zone d'activité est aussi très proche de la gare dite de Marchezais-Broué, sur la ligne Paris/Granville. Cela impose une réflexion sur son accessibilité. Parallèlement, ce secteur est situé à proximité d'une zone d'habitation ; le projet devra donc s'intégrer dans cette ambiance urbaine.

Objectifs

Ce site de projet est classé en **zone UX** au PLU. L'ouverture à l'urbanisation est immédiate étant donnée la possibilité de se raccorder au réseau présent à proximité. Il s'agit de répondre aux besoins de développement économique en lien avec les activités présentes. L'orientation d'aménagement vise à :

- Définir des limites respectueuses des habitations limitrophes et en mesure de contenir le développement à venir ;
- Préserver les espaces agricoles environnants et la vie résidentielle limitrophe ;
- Organiser l'accessibilité du site : employés, visiteurs, livraisons, stationnement... ;
- Prendre en considération les risques qui impactent ces espaces notamment ceux liés aux activités présentes classées (ICPE) ;
- Soutenir la fonction économique liée aux activités agricoles présentes.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable. Seront ainsi particulièrement étudiés :

- La gestion économe de l'espace ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (vélo, marche à pied, ...) ;
- La notion de Haute Qualité Environnementale des bâtiments (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits respectueux de l'environnement...).

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2004 a précisé la nécessité de réaliser un second document opposable au tiers avec « les orientations d'aménagement et de programmation » qui précise les intentions de l'OAP. Ce document a été réalisé au sein de ce PLU (document n°4).

Les choix retenus pour le règlement

1. Le règlement et plan de zonage :

a. Le rôle du règlement :

Selon l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, « *le règlement fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.* »

Le règlement est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique qui sont indissociables pour la bonne application des conditions qu'ils définissent. Le règlement écrit est développé selon la typologie des zones définies aux articles R123-5 à R123-8 soit :

- Zone U ou zone urbaine,
- Zone AU ou zone à urbaniser,
- Zone A ou zone agricole,
- Zone N ou zone naturelle.

Le règlement développe pour chaque zone une typologie propre au territoire mais qui doit suivre tout ou partie des 16 articles définis à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme. La loi Alur du 24 mars 2014, modifie la nomenclature du règlement écrit en supprimant l'article 5 qui réglemente la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 qui définit les règles concernant le Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 : les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières,

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, [...]

~~Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles lorsque la règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée,~~

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 : l'emprise au sol des constructions,

Article 10 : la hauteur maximale des constructions,

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs mentionnés à l'article R123-11,

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations,

~~Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R123-10, [...],~~

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales,

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le règlement graphique ou le plan de zonage, dont les modalités d'application sont définies aux articles R123-4, R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, a une valeur obligatoire, il est donc opposable aux tiers au même titre que le règlement écrit.

Les documents graphiques prévoient également des dispositions particulières directement régies par des articles spécifiques du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L123-2 et suivants développés ci-après.

b. La logique du zonage :

La délimitation des différentes zones a été établie en se fondant d'une part sur les éléments de constat et les enjeux tels qu'ils sont présentés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic) et d'autre part sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le principe de zonage défini ci-après a suivi une méthode d'analyse des composantes du territoire de Marchezais :

- Un territoire marqué par un bourg entouré d'openfield comprenant l'intégralité des habitations
- Une zone d'équipement au Nord-Est du bourg regroupant les équipements communaux (mairie, salle des fêtes, aire de jeu, église et cimetière) et comptant une zone à vocation de développement des équipements communaux dans une optique d'anticipation des besoins
- Une zone d'activité économique à destination de production et de transformation agricole limitrophe de la gare de Marchezais/Broué et du bourg
- Un projet d'extension de cette zone d'activité sous la forme d'une OAP.

Il a donc été délimité en fonction de ces caractéristiques communales :

- Les espaces agricoles du plateau recouvrant 84% de la surface communale sont classés **en A, zone agricole**. Le seul siège d'exploitation présent sur le territoire communal est encastré dans le bourg. Ce dernier est concerné par une zone destinée à l'agriculture et à l'exploitation des richesses naturelles, concernée par une règle de réciprocité (L111-3 du Code rural et de la pêche maritime) liée à la présence d'une activité pouvant provoquer des nuisances

Les espaces de plateau sont protégés de la pression foncière puisque l'urbanisation n'a pas vocation à s'y développer. Ils sont donc classés en **zone A**, dans le projet de PLU, pour les protéger. Selon le diagnostic établi pour l'activité agricole, aucun site ne nécessite un changement de destination dans les dix prochaines années.

- Les secteurs bâtis de la commune ont été classés **en U, zone urbaine**. Trois secteurs sont définis ci-après selon la typologie du tissu bâti :
 - **Un secteur UA** : bâti à vocation d'habitation, ancien et plus récent, reprenant les limites du bourg dans son intégralité. Ce secteur comprend un sous-secteur :
 - **Le sous-secteur UAj** correspond aux espaces de jardins à préserver au titre des continuités écologiques.
 - **Un secteur UE** : zone d'équipement regroupant les équipements communaux. Il comprend aussi la station d'épuration, le cimetière et l'église.
 - **Un secteur UX** : **La zone UX** qui regroupe la zone d'activités regroupement plusieurs entreprises de production et de transformations agricoles. Ce site est classé ICPE.
- Un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui est classé en zone **UX**. L'objectif, pour la durée de ce PLU, est de permettre le développement d'activité de

production et de transformation de produits agricoles, ne créant pas de nuisance pour le voisinage.

2. Exposé des motifs de délimitation des zones du règlement :

a. Le PADD et la délimitation des zones du règlement :

La délimitation des différentes zones a été établie en se fondant d'une part sur les éléments de constat et les enjeux tels qu'ils sont présentés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic) et d'autre part sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement du PLU conduit à revoir quelques délimitations de zones ainsi que les règles applicables contenues dans le PLU précédent.

La révision du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis les lois dites Grenelle et ALUR. Cette logique de zonage, au-delà de la traduction du projet communal, tient compte des servitudes et contraintes connues, notamment grâce au porter à connaissance fourni par l'Etat. Il s'agit notamment de tenir compte d'un risque majeur présent sur le territoire qui est le risque industriel (classement ICPE) et de remontée de nappes.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble des espaces construits agglomérés de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) renforcée par les lois dites Grenelle et ALUR ainsi qu'à favoriser la mixité fonctionnelle.

Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles ou des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en terme de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine ainsi que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé de Marchezais est découpé en trois zones :

- La **zone UA** a vocation résidentielle
- La **zone UE** d'installation d'équipements d'intérêt général
- La **zone UX**, quant à elle, a vocation à accueillir les activités industrielles principalement en lien avec les activités agricoles.

Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

Des règles pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement

Pour assurer une bonne desserte, le PLU impose à **l'article 3**, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés sont constructibles. Les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets ménagers ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Il s'agit d'assurer un meilleur fonctionnement urbain par le développement d'un maillage viaire hiérarchisé ; toute opération nouvelle doit désormais s'inscrire en continuité et en lien avec le reste du village.

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement, s'ils existent. Ces mesures, précisées à **l'article 4**, visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et la qualité de l'infiltration. Le raccordement des habitations 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, quel que soit la superficie de celle-ci, dans l'objectif d'une économie et d'une préservation de la qualité de la ressource en eau. Ces dispositions ne figuraient pas dans le PLU précédent. La gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif, consultable en annexe du PLU.

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, consultable en annexe du PLU.

Afin d'assurer la préservation de l'environnement, le PLU introduit une nouvelle disposition par rapport au précédent PLU à propos des préconisations des énergies renouvelables puisque le PLU admet les travaux de performances énergétique et environnementales (**article 15**).

L'article 12 vise à optimiser, au travers des futurs projets, les besoins en stationnement selon les différentes utilisations et occupations du sol autorisé dans la zone urbaine. Ainsi, de manière générale, selon la destination retenue, l'offre de stationnement répondre aux problématiques de manque de stationnement et de sécurité routière liée à la présence de véhicules stationnés sur la chaussée.

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que le stationnement soit obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle. Des normes de stationnement sont appliquées en fonction de la nature et des besoins des constructions (habitat, hébergement de loisirs, commerces et artisanat...). Celles-ci ont été renforcées par rapport au PLU ancien, pour influencer fortement la prise en compte des besoins actuels des usagers dans les nouveaux projets urbains. Dans **l'article 11**, il a été indiqué que l'implantation des portails devait se faire en retrait pour laisser disponible une place dite de jour en bordure de voie. Le but est de répondre aux problématiques de sécurité routière liée à la présence de véhicules stationnés sur la chaussée.

De plus, le projet de PLU a pour objectif de favoriser, au travers des futurs aménagements, les déplacements non motorisés. Ainsi, **l'article 12** vise le développement de l'offre de stationnement pour les deux roues, ce qui n'existait pas dans l'ancien PLU.

Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain

Le projet communal définit, au travers du PADD, les différentes affectations du territoire. **L'article 1** du règlement fixe les interdictions de construire ou les constructions soumises à des conditions particulières au regard du PADD. **L'article 2** fixe les occupations et utilisations du sol admises avec une distinction pour les constructions soumises à déclaration ou à autorisation.

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les plantations. Les règles sont définies en fonction de l'ambiance urbaine ou à l'inverse champêtre que l'on cherche à préserver ou à générer dans chacune la zone.

Les règles du PLU réglementent les distances des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives ainsi que l'emprise au sol pour encourager la densification et pour maintenir d'avantage d'espaces libres dans les secteurs en marge de l'agglomération. De même, la règle de hauteur contribue très largement à qualifier le paysage urbain et, combinée aux autres règles, permet de fixer l'intensité du bâti. L'ensemble de ces règles sont regroupées **aux articles 6 à 11** comme pour l'ancien PLU.

Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu bâti ; bien que les opérations nouvelles soient volontairement plus denses au regard des objectifs grenelle et ALUR, des espaces de respiration sont préserver à **l'article 13** sur les espaces libres et les plantations et il existe aussi le zonage UAj. De plus, **l'article 13** définit les règles en matière de paysagement des parcelles pour garantir la bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et pour assurer la pérennité de la biodiversité ordinaire déjà présente dans les secteurs bâtis.

Outre la hauteur du bâti, l'aspect extérieur des constructions (**article 11**) contribue très largement à la qualité du paysage urbain. Les règles fixées dans le PLU ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti vernaculaire, au titre **l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** quand il s'agit d'une construction ou d'un ensemble bâti propre à l'histoire de la commune, ou par des règles de bon sens lorsqu'il s'agit de faire évoluer ou de rénover l'habitat dit traditionnel de la région (pierre de marne, tuile d'argile, préservation des mur en pierre pour les clôtures,...) dans le secteur où celle-ci se justifie.

De plus, cet **article 11** prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions ; aussi, dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances urbaines. Aussi, le règlement précise aussi l'implantation des portails en retrait pour laisser disponible une place dite de jour en bordure de voie.

Sur Marchezais, on distingue principalement deux typologies bâties : le cœur historique du village et des secteurs plutôt pavillonnaires, parfois hétérogènes, qui correspondent au développement des dernières années. L'ensemble est regroupé en **zone UA avec un sous secteur UAj**.

La **zone UE**, qui n'existait pas dans l'ancien PLU, a été créée pour désigner une zone d'équipement qui peut être amenée à se développer.

Le tableau suivant a pour objectif de préciser les spécificités de chaque zone et de justifier les règles correspondantes :

	Zone UA	Zone UE
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	Dans un objectif de mixité fonctionnelle, sont autorisées les constructions à destination d'habitat, de commerce, d'artisanat, d'activité de service et de bureau à condition que ces activités ne créent pas de nuisance pour le voisinage résidentiel et qu'elles ne dépassent pas 300 m ² .	Sont uniquement autorisés les installations et constructions d'intérêt général et de service public.
Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises	Les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans ce même objectif ; le bourg étant le lieu privilégié de leur développement.	
	Les annexes sont encadrées pour assurer une optimisation de l'utilisation de l'espace. Les mouvements de terrains et utilisations du sol sont encadrés aux besoins techniques des projets tels que l'aménagement des réseaux, d'espaces publics, paysagers ou hydrauliques ou encore pour des fouilles archéologiques.	

	Zone UA	Zone UE
<p>Article 3 : Accès et voirie</p> <p>Article 4 : Desserte par les réseaux</p> <p>Article 6/7/8: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique, par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres sur la même propriété</p> <p>Article 9 : Emprise au sol</p> <p>Article 10 : hauteur maximale des constructions</p>	<p>Au vu de la mixité du bâti, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30% de l'unité foncière.</p> <p>Le gabarit des constructions est relativement homogène entre le bâti ancien et le bâti plus récent. On observe des volumes de construction allant du rez-de-chaussée, avec combles aménageables (R+Combles) à des rez-de-chaussée, avec un niveau et combles aménageables (R+1+Combles). Ceci s'explique par les caractéristiques héritées de l'architecture du drouais et des constructions récentes de maison individuelles. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux. L'idée est de permettre une souplesse pour passer d'un gabarit à l'autre.</p> <p>Le règlement fixe la hauteur des annexes, qui par principe, ne sont pas accolées à la construction, pour limiter leur impact dans l'environnement.</p> <p>L'implantation des constructions se fait principalement sur une limite séparative ou en retrait. Ce retrait est de 3 mètres minimum de la limite parcellaire qui en est le plus proche de la construction. Cette règle est maintenue pour assurer la continuité avec l'ancien PLU.</p> <p>L'implantation des constructions les unes aux autres sur la même propriété pour les bâtiments autres que les annexes doit être de 3 mètres.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.</p> <p>La hauteur maximale des constructions d'équipement est fixée à 12 mètres au point le plus haut et les annexes ne devront pas excéder 4 mètres au faîtage.</p> <p>Les toitures et autres aspects de la future construction doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et environnant pour laisser la possibilité de voir aboutir un projet qui pourra être innovant.</p> <p>Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives pour éviter les problèmes de nuisances liées à l'équipement avec le voisinage.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum les unes des autres comme c'est le cas en zone UX. L'idée étant de garder un ordonnancement cohérent à l'échelle de la commune.</p>
	<p>Les bâtiments repérés à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés et l'emprise au sol existante doit être préservée.</p> <p>A noter qu'il existe de l'EBC au sein des deux zones. Il a été décidé de les garder afin de préserver les espaces verts existants. Ces derniers existaient dans l'ancien PLU.</p>	

	Zone UA	Zone UE
	<p>Il a été défini des règles pour l'aspect extérieur des constructions pour préserver le patrimoine bâti traditionnel.</p>	<p>Cet article est peu défini dans le règlement pour laisser l'opportunité de réaliser un</p>

<p>Article 11 : Aspect extérieur</p>	<p>De même, les murs traditionnels doivent être préservés. Leurs caractéristiques sont définies dans le règlement pour éviter toute confusion : « Les murs traditionnels existants surmontés d'un chaperon en tuile plate seront préservés. Il en est de même pour les piliers de portail existants en brique ou en pierre ».</p> <p>L'aspect des menuiseries et des ouvertures n'est pas réglementé. Toutefois par souci d'harmonie, les coffres des volets roulants doivent être intégrés à la façade ou à l'intérieur de la construction pour les constructions existantes. Ils peuvent être à l'extérieur pour les constructions à condition qu'il soit intégré au linteau ou protégé d'un cache. Les gardes de corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits. L'idée est ici de continuer les règles de l'ancien PLU qui ont déjà influencé le patrimoine de la commune.</p> <p>Les toitures sont à pans, la pente principale doit être comprise en 30° et 50° comme l'existant.</p> <p>Une souplesse est apportée par rapport à l'ancien PLU puisque les toitures devaient avoir une pente comprise entre 40% et 55%.</p> <p>Les extensions et les annexes accolées ou isolées doivent avoir une pente différente contrairement à l'ancien PLU où cet aspect n'était pas réglementé.</p> <p>Les toitures traditionnelles existantes devront être restaurées à partir des mêmes matériaux. Les constructions principales neuves et les annexes, différents matériaux sont énoncés dans le règlement en étant interdits.</p> <p>En effet, cela permet d'ouvrir l'esthétisme tout en limitant leurs impacts sur le bâti traditionnel.</p> <p>Les clôtures sont réglementées selon ce qui est observable sur la commune. Il a été ajouté qu'en cas de création de portail, il devra être implanté en retrait pour laisser disponible une place dite de jour en bordure de voie. Le but est d'éviter le stationnement sur voie pour des raisons de</p>	<p>projet innovant.</p>
--------------------------------------	---	-------------------------

	<p>sécurité routière. Les murs traditionnels existants surmontés d'un chaperon en tuile plate doivent être préservés. Il en est de même pour les piliers de portail en brique ou en pierre. Les haies vives sont autorisées si elles sont composées d'essences locales (liste en annexe du règlement).</p>	
	<p>Des règles en matière de restauration ont été édictées dans l'objectif de ne pas dénaturer leur aspect, l'alignement des façades ainsi que l'harmonie des volumes pour les bâtiments repérés à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p>	

La zone UX

Caractéristiques générales de la zone

La zone UX correspond à la zone d'activité économique en lien avec l'activité agricole et para-agricole. Ce site, qui fait l'objet d'un projet d'extension a vocation à accueillir des constructions en lien avec les activités déjà présentes sur le site.

Ainsi, a été réalisée une OAP et conformément au code de l'urbanisme, des règles spécifiques quant à l'application de cette OAP sont également spécifiées afin que les projets puissent être réalisés en tout ou partie à condition que le phasage de l'opération soit conforme au projet général.

A noter qu'il existe de l'EBC au sein de la zone UX issu de l'ancien PLU.

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet de conforter la vocation économique de cette zone. **La zone UX** est partiellement couverte par un périmètre indiquant les limites de recul liées aux installations classées présentes sur la zone.

En terme de paysage urbain et de densité, l'emprise au sol des constructions, définie dans **l'article 9**, ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière restant à urbaniser soit en dehors des espaces verts et des périmètres de recul.

Ce taux élevé a également pour vocation, en plus des règles d'implantation (schéma **article 6 et article 7**), de favoriser une optimisation de l'espace disponible, au vu de l'amenuisement des espaces potentiellement disponibles sur la commune.

La hauteur maximale des constructions est gérée par un schéma indiqué à **l'article 10**. Le principe est d'avoir une hauteur croissante d'Ouest en Est pour garantir une cohérence avec les habitations et les bâtiments existants.

Dans cette continuité, les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées pour favoriser l'insertion des constructions dans le grand paysage.

De plus, le PLU impose des couleurs en harmonie avec les coloris de façade et de toiture du secteur étant donné la situation en continuité directe des entreprises avec le tissu pavillonnaire. Les clôtures sont réglementées pour s'harmoniser avec l'existant. Pour autant, des formes plus contemporaines seront autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet d'ensemble.

L'article 13 précise que les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et que les espaces libres restants doivent être aménagés en espaces verts. De même, les marges d'isolement sur les limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantés. Même s'il s'agit d'une zone de développement économique, l'idée est de pouvoir garantir une prise en compte de la biodiversité ordinaire et d'encourager la mise en place d'un paysage qualitatif.

La zone agricole

Caractéristiques générales de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager. La zone A se situe principalement sur le plateau situé à l'Est de la commune. Il existe un siège d'exploitation, classé en **zone A**, et ce dernier est concerné par une zone destinée à l'agriculture et à l'exploitation des richesses naturelles, concernée par une règle de réciprocité (L111-3 du Code rural et de la pêche maritime).

Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole de ces espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, de diversification de l'activité ou encore en lien avec le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en **zone A**. Toutefois, les conditions d'occupations et d'utilisations du sol ont été encadrées pour permettre une évolution des sièges d'exploitations mais de façon mesurée notamment en matière de logements : « Les logements dès lors que la construction est strictement liée et nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante, ainsi que leurs annexes. Le logement devra être construit à moins de 100m maximum du siège de l'exploitation ». De même, les extensions des constructions à usage d'habitation ont été encadrées pour limiter leur impact tout en laissant la possibilité de se développer en cas de besoin : « L'extension des constructions à usage d'habitation dès lors que celle-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve du respect des 3 critères cumulatifs suivants :

- L'extension ne pourra pas excéder la hauteur de la construction principale ;
- L'emprise au sol de l'extension ne devra pas excéder 25m² ;
- La surface de plancher créée ne pourra pas dépasser 30% de la construction principale ».

Pour les constructions ou groupements de quelques constructions à vocation d'habitation présents dans les espaces agricoles, seules la reconstruction à l'identique après sinistre, les extensions mesurées et les annexes sont autorisées conformément au code de l'urbanisme qui vise la préservation des espaces agricoles, la réduction du mitage de ces espaces, et l'arrêt du phénomène d'étalement urbain.

Ainsi, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes à vocation d'habitation, non nécessaires à l'activité agricole, sont autorisées dans la limite de :

- 20m² de surface de plancher totale pour les annexes et dans un périmètre de 50 mètres au plus de la construction principale afin de répondre aux objectifs présentés au paragraphe précédent.

En terme de paysage urbain et de densité, le PLU régleme les articles obligatoires du code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et qui assurent leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone (hauteur, implantation et densité des constructions).

Les constructions à vocation agricole devront s'implanter avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 21 et de 5 mètres pour les autres cas notamment pour le RD 147 (**article 6**).

Pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (**article 7**), les constructions d'une emprise au sol de 100 m² pourront être implantées en limite séparative tandis que les

constructions supérieures à 100 m², une règle d'implantation a été définie en fonction de la taille du bâtiment, son positionnement et la taille de la parcelle. L'idée est de garantir une intégration paysagère cohérente avec l'existant et ce retrait doit permettre une bonne insertion dans l'environnement naturel.

Toutefois, pour les extensions et annexes des bâtiments existants, un recul moindre est autorisé pour permettre leur implantation dans le prolongement de l'existant.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage d'habitation, 4 m pour les annexes isolées à l'habitation et elle est non réglementée pour les autres constructions.

Les façades des constructions à vocation agricole privilégient les teintes sobres et mates qui assurent la bonne insertion de la construction dans son environnement proche et dans le paysage plus généralement telles que beige, beige-gris, jaune sable ou encore vert réséda. Les bardages d'aspect bois sont recommandés pour favoriser l'aspect naturel de la construction. De même, futures toitures devront respecter les tonalités des toitures du territoire pour une meilleure insertion dans le grand paysage.

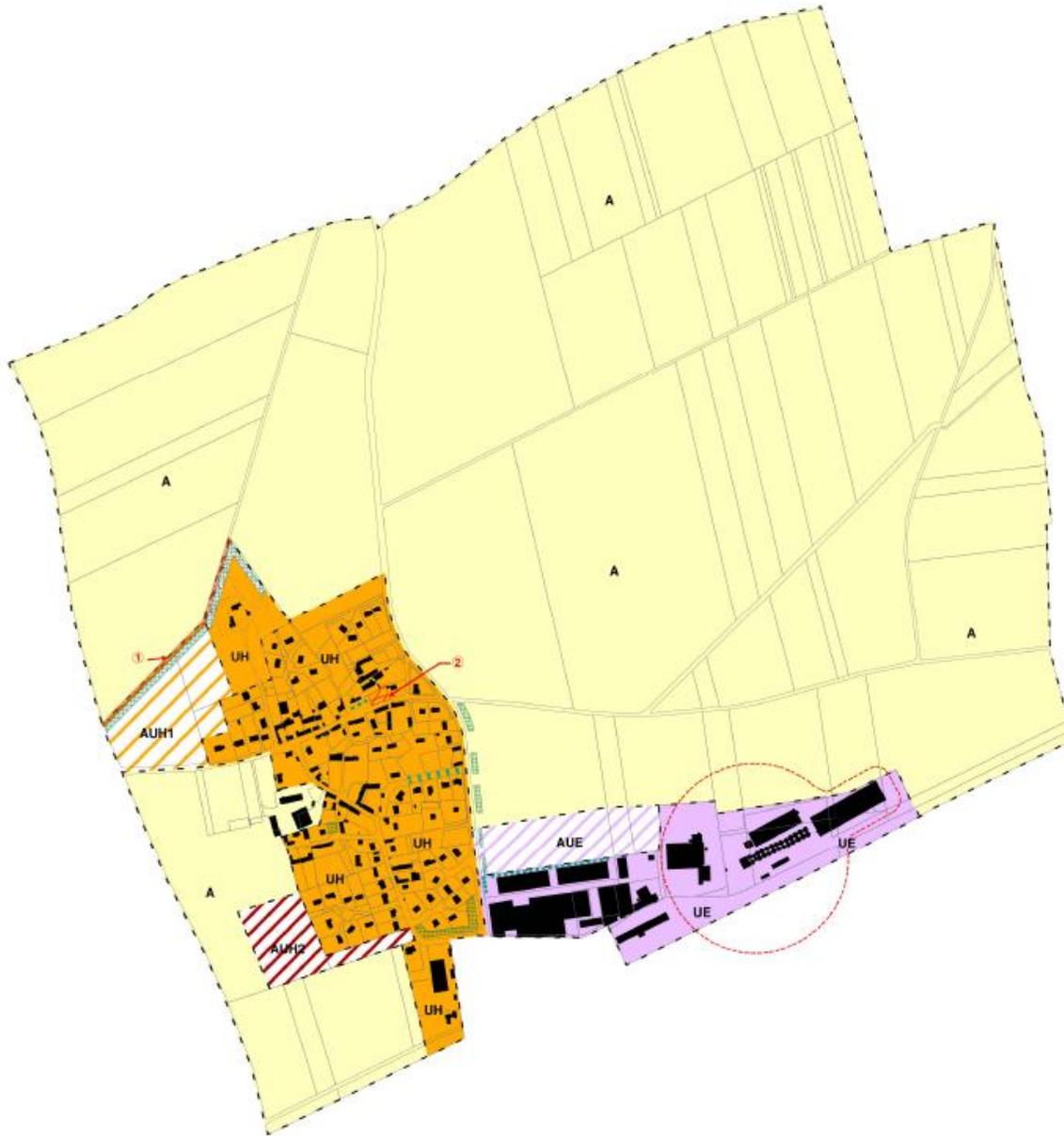
Tableau comparatif des surfaces de chaque zone entre le PLU de 2007 et le projet de PLU

PLU (source SIG Agglo du Pays de Dreux)			PLU 2007			Évolution PLU 2007/PLU
Zones	Secteurs	Superficie (ha)	Zones	Secteurs	Superficie (ha)	En ha
Zone U	UA	18.65 ha	UH		19.25 ha	
	UAj	4.81 ha				
	UX	13.87 ha	UE		11.33 ha	
	UE	1.93 ha				
Total zones urbaines		39.26 ha	30.58 ha			+8.68 ha
			AU	AUH1 AUH2 AUE	3.5ha 4.14ha 2.82ha	
Total zone à Urbaniser		0	10.46 ha			-10.46 ha
Zone A	A	183.94 ha	Zone A	A	183.94 ha	
Total zone Agricole		183.94 ha	183.94 ha			-0 ha
Superficie communale		223.2 ha	Superficie communale			224.9 ha

En comparaison avec l'ancien PLU, le projet de PLU a quasiment la même répartition entre le zonage U et A.

Légende

-  Zone Urbaine destinée à l'habitat et activités compatibles (partie centrale dense)
-  Zone à vocation d'accueil des activités économiques
-  Zone d'urbanisation future destinée à l'habitat et activités compatibles
-  Zone d'urbanisation future destinée à l'habitat et activités compatibles à long terme
-  Zone d'urbanisation future à caractère commercial et artisanal
-  Zone Agricole
-  Emplacement réservé
-  Limite de recul liée aux installations classées
-  Espace boisé classé à créer
-  Arbre ou ensemble végétal remarquable



**Commune de Marchezais
(Eure et Loir)**

Plan Local d'Urbanisme

**3. REGLEMENT
3.2. Plan de Zonage**

échelle 1 / 4 000

Projet approuvé le	19 mai 2008	
Projet arrêté le	25 juillet 2007	

Document réalisé par



16, Rue Daubigny à Colbecq
30200 Champanelle Colbecq
Tél. : 03 20 24 46 13 Fax. : 03 97 24 48 10

avec la participation de



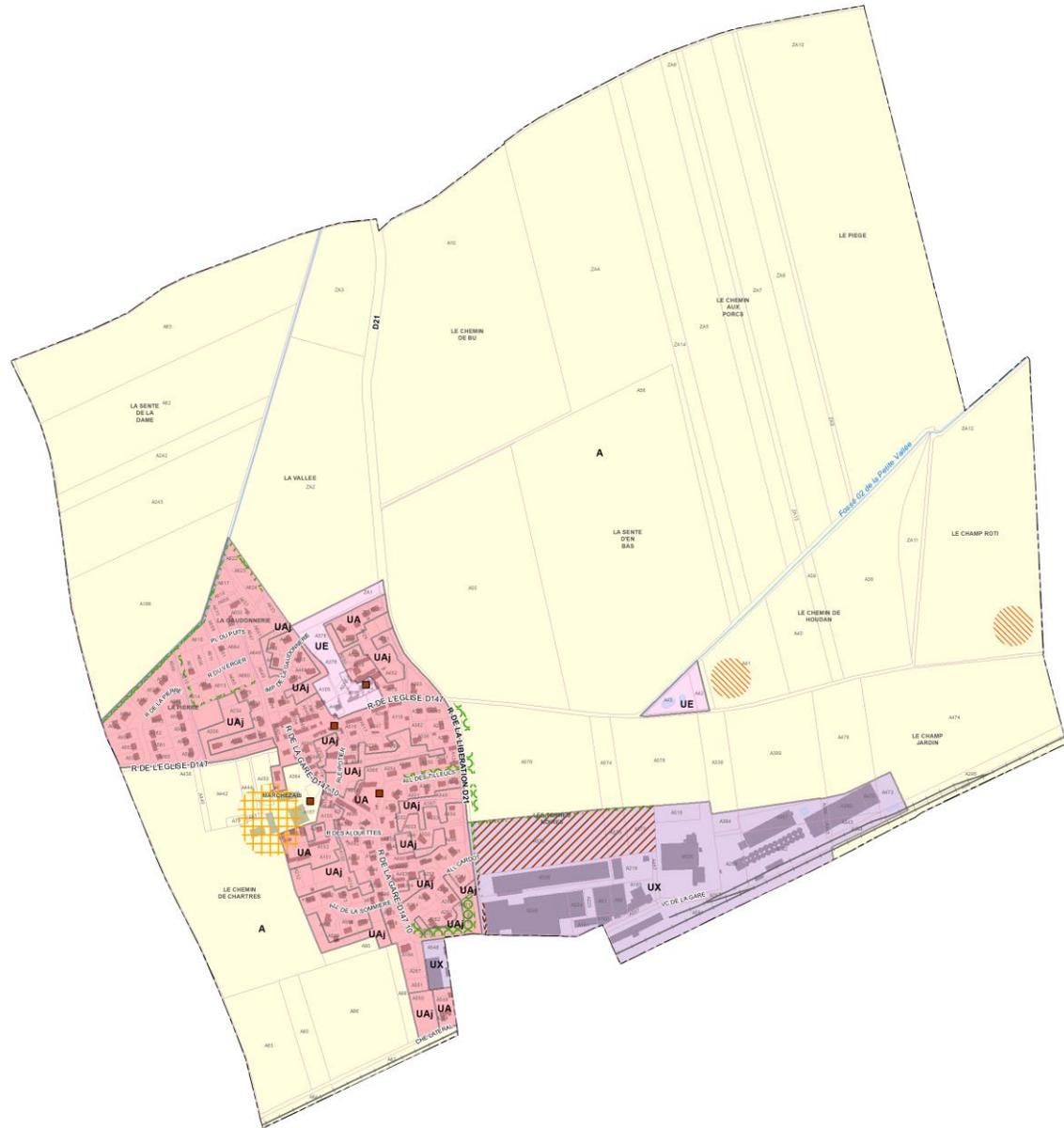
2 Avenue des Anellières - BP 13815
41200 Marchezais Colbecq, F
Tél. / Fax. : 03 51 69 13 50 / 03 51 69 13 51

Limite de zone ou de secteur

- Zone A
- Zone UA (UA, UAj)
- Zone UE
- Zone UX

■ Élément de patrimoine à protéger (L151-19 du code de l'urbanisme)

- Espaces boisés classés
- Cavité
- Espaces vert à créer (L151-23 du code de l'urbanisme)
- Espaces vert à protéger (L151-19 du code de l'urbanisme)
- Secteur faisant l'objet d'orientation d'aménagement
- Périmètre de protection relatif à l'application du Règlement Sanitaire Départemental



3. Les dispositions particulières :

a. Les protections paysagères :

Les espaces boisés classés :

Conformément à l'article L113.1 du Code de l'Urbanisme, les PLU classent les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignements. Dans les espaces boisés classés, toute construction, installation ou aménagement qui pourrait porter atteinte à leur intégrité, ainsi que les défrichements, sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

Ainsi, les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au PLU en cours de révision sont maintenus et repérés au plan de zonage. Ils concernent des espaces boisés existants et des alignements d'arbres existants et à créer sur 0,87 ha.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et renforcer les dispositions prévues à l'article 13 du règlement de chaque zone en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations, dont le champ d'application territorial est délimité au plan de zonage par une trame particulière.

Cette disposition a pour objectif d'identifier les espaces, en général situés sur des terrains constructibles, qui doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, comportant, en règle générale, des plantations. Ces espaces deviennent inconstructibles et ont vocation à rester en pleine terre à des fins paysagères.

En application des dispositions relatives à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent en bordure de voie ou à l'intérieur des terrains concernés des Espaces Verts à Créer (EVC), en l'espèce au niveau du secteur de projet classé en zone UX et objet d'une OAP, dans un objectif de préservation du cadre de vie et de développement des continuités vertes. Les EVC correspondent aux arbres à haute tige à créer au Nord du secteur en interface avec les espaces agricoles.

b. La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et historique :

Élément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Il s'agit d'une disposition réglementaire du PLU visant à préciser et à renforcer les dispositions prévues dans le règlement en matière de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt local.

Les bâtiments, ensemble de bâtiments, monuments, petits édifices ruraux, faisant l'objet de cette protection sont identifiés au plan de contraintes par un symbole. Cette disposition concerne les bâtiments et édifices ayant un intérêt patrimonial, d'un point de vue historique ou culturel, à l'échelle locale. En effet, le patrimoine d'intérêt national fait l'objet de protections spécifiques au titre des servitudes d'utilité publique relatives aux monuments historiques.

Cette protection n'a pas pour effet de faire obstacle à l'évolution des bâtiments concernés mais d'exercer un contrôle plus attentif aux travaux dont ils font l'objet. En effet, tous les travaux, à l'exception de ceux relatifs à leur entretien, sont soumis à un permis de construire ou à une déclaration préalable. En outre, leur démolition, même partielle, est soumise à un permis de démolir. Les dispositions du règlement du PLU organisent, notamment à l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, les conditions de leur protection et de leur mise en valeur.

Marchezais possède plusieurs sites d'intérêt patrimonial et historique qu'il s'agit de préserver dans le cadre de l'article L.151-19 :

- L'église ;
- La salle du jeu de Paume ;
- La maison en colombages (13 rue de l'Eglise) ;
- L'ancien four à pain.

Par ailleurs, des Espaces Verts à Protéger (EVP), correspondant aux alignements d'arbres existants le long de la rue de la Libération, sont également à maintenir au titre de l'article L.151-19.

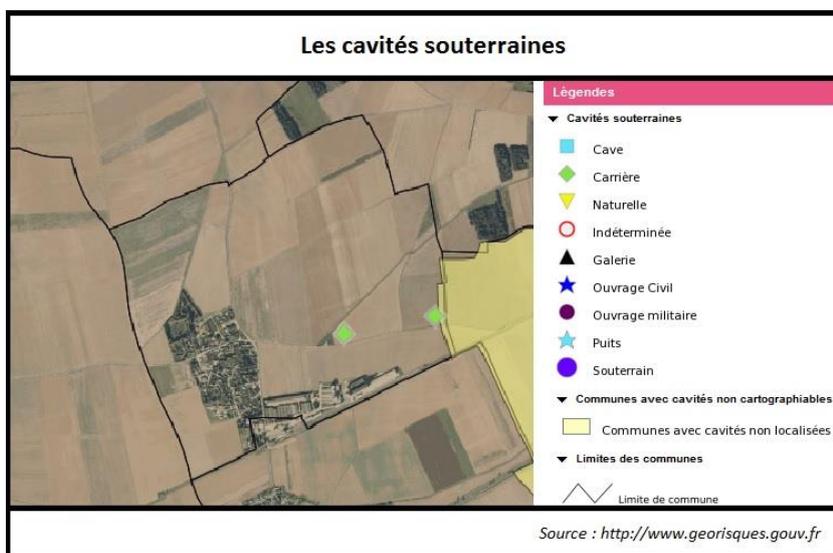
c. Les cavités :

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 Marcheçais (cf. tableau et carte).

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

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



4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Le règlement et le plan de zonage qui lui est associé sont la transposition réglementaire des orientations et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les prescriptions qui encadrent les différentes zones du règlement permettent la bonne mise en œuvre de ces orientations et répondent aux ambitions de préservation des espaces paysagers et agricoles ainsi que des ressources naturelles, aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de la consommation de terres agricoles, une adaptation de l'habitat aux défis climatique et énergétique.

De ce fait, la révision du PLU a conforté la zone agricole dans son périmètre et a maintenu la zone dite urbanisée dans ses limites actuelles, sauf ouverture à urbanisation en fonction des stricts besoins en espaces pour le développement maîtrisé de la commune.

a. Consommation d'espaces et objectifs de modération de cette consommation :

La première partie du rapport de présentation s'est attachée à faire l'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire de Marcheçais sur la dernière décennie, c'est-à-dire de 2006 à 2016.

Pour rappel, la synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces sur ce laps de temps est la suivante :

- La consommation totale, tous types d'espaces confondus, observées sur le territoire de Marcheçais était de 9,19ha ;
- Sur la période 2006-2016, l'urbanisation liée à la création de logements a induit une consommation d'espaces importante, de 6.39ha, due à la réalisation de lotissements répondant à une certaine pression foncière. En effet, de par son cadre de vie rural préservé et profitant de la proximité de la gare et d'axes routiers importants qui la relie aux pôles administratifs et économiques, la commune subit une réelle attractivité résidentielle ;
- Il a été vu qu'un potentiel en densification demeure à l'échelle communale puisque certaines opportunités en dents creuses n'ont pas fait l'objet de constructions nouvelles au cours de la décennie passée. Situées au cœur du tissu bâti, elles correspondent à une réelle dynamique de densification pour la décennie à venir, d'autant que le potentiel de divisions internes du parc logements ou de changement de destination (renouvellement) pour la décennie à venir est nul ;
- Il est à noter que, du fait de l'absence de résidences secondaires et le faible nombre de logements vacants (moins de 5%, taux structurel) sur le territoire communal, la commune ne dispose plus d'aucun potentiel de logements vacants et secondaires pouvant être transformés en résidences principales pour la décennie future ;
- Un seul site économique, de 2.8 ha, qui pourrait, à moyen terme, faire l'objet d'un projet de développement. Il s'agit du site des Terres Noires, à proximité de la gare ;
- La consommation d'espaces pour la réalisation d'équipements publics au cours de la dernière période a été nulle.

Ces tendances ont permis de mettre en exergue plusieurs enjeux sur le territoire :

- Une consommation d'espaces importante pour les besoins de l'habitat sur la dernière décennie ;
- Une dynamique immobilière qui reflète un besoin de répondre à une pression foncière ;
- Une vacance et un parc de résidences secondaires nuls ne permettant pas de répondre aux besoins en logement.
- Aucun potentiel de divisions internes du parc logements ou de changement de destination (renouvellement) pour la décennie à venir ;
- Un potentiel foncier disponible au sein du tissu bâti existant ;
- Une urbanisation qui a relativement bien préservé les espaces agricoles.

b. L'analyse des potentiels de densification :

L'analyse du potentiel de densification présente trois éléments :

- La commune souhaite au vu des projets en cours (coups partis) accueillir environ 73 habitants supplémentaires.
- Le potentiel relatif aux « coups partis », c'est-à-dire l'ensemble des autorisations d'urbanisme qui continuent de faire effet pendant la durée du PLU est de 27 logements.

- Le potentiel relatif aux « dents creuses », terrains non construits, potentiellement constructibles (après analyse des enjeux et contraintes) et qui sont prises en compte dans le projet communal est de 0,75 ha.
- Au regard des choix retenus dans le PADD, il s'agit de continuer à rechercher un développement de l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti, à travers le comblement des « dents creuses » tout en absorbant les ouvertures à l'urbanisation héritées du PLU précédent pour répondre aux besoins de la commune relatifs à la pression foncière de l'Île-de-France.
- De fait, c'est un potentiel de 36 constructions dans le bourg avec une majorité d'opérations en densification puisque seul le projet de lotissement de la Gaudonnerie de 23 logements (coup parti) se fera en extension du bâti existant.
- Marchezais est une commune rurale qui se donne pour objectif de maîtriser l'arrivée de nouveaux ménages pour préserver le cadre de vie rural.

Tableau de synthèse du potentiel de densification

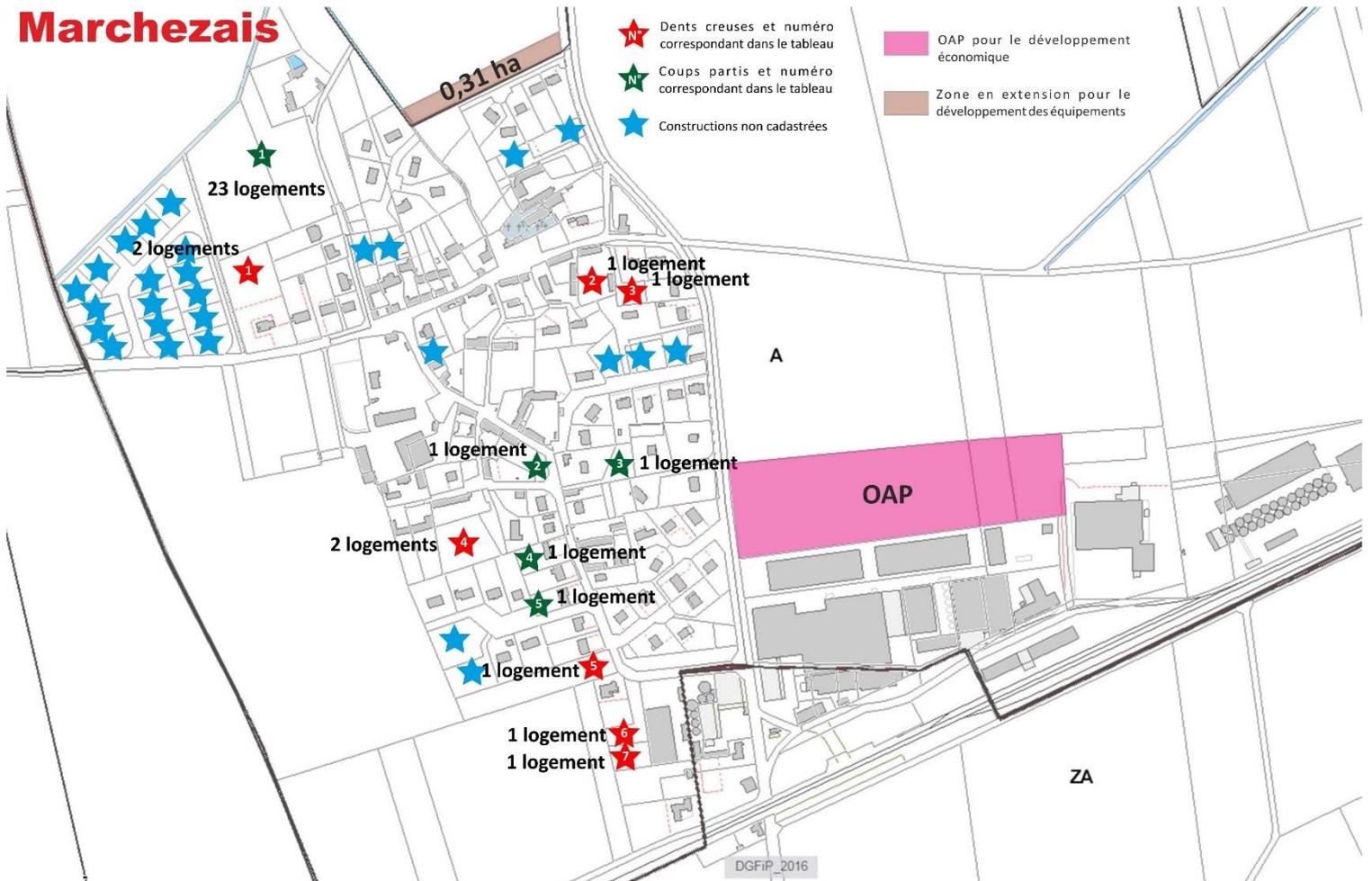
Coups partis	27	
A66, 70, 71p, 72p, 205, 232, 296, 297, 322, 324p, 326, 572p	23	Extension
A436	1	Densification
A533	1	Densification
A175	1	Densification
A314	1	Densification
Dents creuses	9	
A206	2	Densification
A118	1	Densification
A382	1	Densification
A151	2	Densification
A90	1	Densification
A267	1	Densification
A551	1	Densification
Total production logements 2017-2027	36	

Tableau de synthèse de la consommation d'espace pour la prochaine décennie 2017-2027

Secteur	Densification	Extension
Habitat (m²)	7526	0
A206	1200	
A118	600	
A382	806	
A151	2372	
A90p	600	
A267	1198	
A551	750	
Développement économie (m²)	0	0
Développement des équipements (m²)	0	3131
Superficie totale en m ²	7526	3131

Au total, pour la décennie future, la superficie de consommation de foncier (densification et extension) s'élève à 1,07ha (avec 0.06 ha de consommation d'espace agricole en dent creuse sur une partie de la parcelle A90) contre 9,19ha lors de la dernière décennie :

- En densification (0,75ha) au travers de projets réalisables à court/moyen terme,
- En extension (0,31ha) pour le développement des équipements communaux à moyen/long terme.



Source : fond de carte, DGPFIP 2016, Couches Agglo du Pays de Dreux, Service urbanisme intercommunal.

c. Objectifs de modération de la consommation d’espaces pour les dix ans à venir (2017-2027) :

Au regard des enjeux identifiés dans le rapport de présentation et traduits en orientations dans le PADD, les objectifs de modération de la consommation se traduisent de la manière suivante pour le PLU de Marchezais :

- Absorber les coups partis dus à la pression foncière que subit la commune du fait de son attractivité résidentielle
- Du fait que la commune ne dispose d’aucun potentiel de logements vacants et secondaires pouvant être transformés en résidences principales durant la décennie future, ouvrir à l’urbanisation des dents creuses situées au cœur du tissu bâti et correspondant à une réelle dynamique de densification du bourg.

Pour ce faire, il a été identifié un potentiel constructif en dents creuses de 9 logements et 27 logements sont prévus au travers des projets en cours (PA/PC/CU). Cette analyse permet d’envisager l’accueil d’environ 97 nouveaux habitants d’ici dix ans, ce qui correspondrait à une croissance annuelle de 2.77%.

Comme indiqué ci-avant, afin de préserver le cadre de vie rural attractif de la commune et limiter l’extension de l’enveloppe bâtie, l’objectif est de permettre un développement maîtrisé de

l'urbanisation tout en composant avec la contrainte d'absorber les projets hérités du précédent PLU, dus à la pression foncière que subit la commune. Tous les espaces nouvellement ouverts à l'urbanisation pour l'habitat se font en densification (0.75). Seul le secteur dédié au développement des équipements au nord du bourg (0.31ha) se fait en extension de l'enveloppe bâtie.

Synthèse de la répartition de la consommation d'espaces pour les dix ans à venir (2017-2027)

	2006-2016	2017-2027
Nombre d'hectares consommés sur la période (tout type confondu)	9,19	1,07
<i>En densification (en ha)</i>	1.02	0.75
<i>En extension (en ha)</i>	8.17	0.31
Densité moyenne de logement (lgt/ha)	8.76	11.96

5. La capacité d'accueil du PLU :

Au 1^{er} janvier 2014, Marchezais devient commune membre de l'Agglo du Pays de Dreux. Celle-ci a engagé dès sa création, l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et un Programme Local de l'Habitat (PLH). Fin 2016, le Programme Local de l'Habitat, qui a été arrêté, a vocation à définir la politique de développement de l'habitat sur le territoire et définir des orientations en matière de production de logements et notamment de logements sociaux pour les six prochaines années (2017-2023).

Au 1^{er} janvier 2015, l'Agglo du Pays de Dreux comprend 111 529 habitants répartis sur 78 communes. 39% de la population est concentrée sur Dreux et Vernouillet et le reste dans des communes de moins de 4500 habitants.

Lors du diagnostic, il a été mis en avant les enjeux suivants pour l'habitat :

- L'atteinte d'un rythme de production pour permettre le maintien de la population sur le territoire,
- Le développement équilibré de l'offre sociale sur le territoire, pouvant répondre à une demande endogène (jeunes, personnes âgées, familles),
- Le développement de produits en accession abordable,
- L'amélioration du parc privé dégradé et la redynamisation des centres-bourgs,
- La lutte contre la vulnérabilité énergétique,
- La veille et l'accompagnement des copropriétés fragiles,
- La mise en œuvre du nouveau programme de renouvellement urbain et l'amélioration du parc locatif social existant,
- La réponse aux besoins des jeunes ménages,
- La réponse aux besoins des personnes âgées,
- L'accueil des Gens du Voyage.

Dans le cadre de ce même diagnostic, certaines communes ont été identifiées comme structurantes pour le fonctionnement du territoire. Elles ont alors la qualification de pôle d'équilibre. Il a été défini la nomenclature suivante quant aux actions à mettre en œuvre :

- Le pôle urbain : Dreux, Vernouillet, Cherisy, Garnay, Luray et Sainte-Gemme-Moronval,
- Les pôles d'équilibre de :
 - Nonancourt, Saint-Lubin-des-Joncherets et Saint-Rémy-sur-Avre,
 - Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Oulins, Saussay, La Chaussée d'Ivry ;
 - Abondant, Bû, Broué, Marchezais et Serville,
 - Châteauneuf-en-Thymerais, Thimert-Gâtelles, Tremblay-les-Villages,
 - Brezolles,
- Les autres communes rurales.

L'Agglo du Pays de Dreux a retenu un scénario ambitieux de renforcement de l'attractivité du territoire, par le recentrage de la construction dans les polarités et avec une intervention renforcée sur le parc ancien.

Sur le plan des équilibres démographiques :

- Une réduction du déficit migratoire du pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray,
- Un renforcement de l'attractivité des autres polarités (équilibre migratoire ou maintien du solde migratoire positif),
- Une légère diminution du solde migratoire dans les communes rurales,
- Un ralentissement du rythme de desserrement des ménages plus marqué lié au maintien de familles, notamment dans les polarités.

Sur le plan de l'habitat :

- Une reconquête des logements vacants à l'échelle intercommunale qui se traduit par une action forte dans les polarités où la vacance est élevée (Dreux ou Brezolles par exemple) et une stabilité du nombre de logements vacants dans les autres territoires,
- Une action plus forte en matière de renouvellement urbain, avec une intervention dans les quartiers d'habitat social mais également la démolition de logements privés obsolètes, notamment dans les centres-anciens.

En synthèse, les objectifs de production validés en fin d'année par polarité, sont les suivants :

	CA Agglo du Pays de Dreux	Pôle urbain Dreux-Vernouillet-Luray-Cherisy	Pôle Anet-Ezy-Ivry-Oullins-Saussay-la Chaussée d'I.	Pôle Nonancourt-St Lubin-St Rémy	Pôle Chateaufort-Thimert-Tremblay	Pôle Brezolles	Pôle Abondant-Broué-Bû	Communes rurales	
Période 1999-2007-2012	Population municipale 2007	109 946	47 340	11 533	9 774	5 727	1 644	4 740	29 188
	Population municipale 2012	111 529	46 524	11 917	10 248	6 108	1 901	4 994	29 837
	Taux annuel évolution population 1999-2007	0,56%	0,25%	0,50%	-0,57%	1,29%	-0,48%	1,54%	1,29%
	Taux annuel évolution population 2007-2012	0,28%	-0,34%	0,59%	0,87%	1,29%	3,13%	1,06%	0,43%
	Variation démographique annuelle (hsts) 2007-2012	317	-163	77	95	76	51	51	130
	taux desserrement annuel 1999-2012	-0,56%	-0,58%	-0,57%	-0,78%	-0,45%	-0,60%	-0,51%	-0,47%
	taille moyenne des ménages 2012	2,51	2,55	2,32	2,39	2,46	2,55	2,62	2,58
	Variation annuelle lgts vacants 2007-2012	95	40	12	4	8	7	2	23
	taux logements vacants 2012	6,5%	7,3%	7,2%	5,1%	7,6%	11,2%	5,8%	5,3%
	Nb logements construits / an 1999-2012	441	163	51	34	34	9	30	120
Indice de construction 1999-2012 /an /1.000 hab.	4,2	3,6	4,5	3,4	6,2	5,5	6,7	4,3	
Scénario 3 Renforcement de l'attractivité et intervention sur le parc ancien	Population ménages 2023	117 087	47 766	13 089	10 646	6 594	1 992	5 390	31 609
	Population municipale 2023	119 303	48 879	13 295	10 949	6 704	2 098	5 511	31 866
	Taux annuel évolution population 2012-2023	0,61%	0,45%	1,00%	0,60%	0,85%	0,90%	0,90%	0,66%
	Variation démographique annuelle (hsts)	763	230	136	68	59	19	51	201
	taille moyenne des ménages 2023	2,40	2,44	2,24	2,25	2,38	2,43	2,48	2,46
	taux de desserrement 2012-2023	-0,41%	-0,41%	-0,30%	-0,55%	-0,32%	-0,44%	-0,51%	-0,41%
	Variation annuelle logements vacants	-8	-7	0	0	0	-1	0	0
	taux logements vacants 2023	5,8%	6,3%	6,4%	4,6%	6,9%	9,0%	5,2%	5,0%
	Nb logements construits / an 2012-2023	579	270	89	59	31	10	28	91
	déjà réalisés 2012-13-14-15 /an	449	224	56	15	19	1	38	96
reste à réaliser PLH 2017-2023 /an	655	297	108	84	38	16	23	89	
Indice de construction PLH /an/1000 hab (pop.mun.)	5,9	6,4	9,0	8,2	6,1	8,2	4,5	3,0	

Source : Orientation et scénarios développement COPIL – janvier 2016, Agglo du Pays de Dreux, Guy Taieb Conseil.

Au regard de ces objectifs de développement de l'offre d'habitat et des caractéristiques économiques et démographiques spécifiques à la commune de Marchezais, il a été défini les besoins en logement selon la méthode dite du « point mort » telle que le calcul de PLH. Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant :

- Les besoins liés au parc existant,
- Les besoins liés au desserrement des ménages,
- Les besoins du parc, c'est-à-dire les besoins liés au renouvellement du parc ancien,
- Les besoins du marché, traduction de l'évolution de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires.

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. Pour la période 1999-2012, il y a eu une récupération de 16 logements liés au renouvellement du parc sur Marchezais.

Le besoin en logement lié au desserrement des ménages entre 1999 et 2012 :

Entre 1999 et 2012, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2.94 à 2.70. Cette diminution, autrement appelée desserrement des ménages, a conduit à un besoin en logements, soit 6 logements en dix ans.

Les besoins en logements dus à la variation des résidences secondaires et logements vacants pour la période 1999-2012 :

En 2012, il y a davantage de logements vacants qu'en 1999 (7 en 2012, contre 4 en 1999). Toutefois, aujourd'hui, la vacance est en diminution et il ne reste plus que 5 logements vacants sur le territoire communal.

Concernant les résidences secondaires, celles-ci 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 Marchezais en 2016 (référence communale).

Le nombre de logements vacants est à hauteur de 4.96% du parc total : la présence de ces logements est la conséquence de ventes complexes, ainsi que de successions difficiles. Le nombre de logements vacants pour la décennie passée est sous le seuil structurel de 5%, permettant un roulement normal de besoins en logement.

Les besoins en logements liés à la croissance démographique pour la période 1999-2012 :

Entre 1999 et 2012, la commune a accueilli 82 nouveaux habitants. Cette augmentation de la population est due à une variation annuelle positive de 2,8%, avec des soldes naturel et migratoire, tous deux positifs et égaux à 1.4%.

Par ailleurs, la population communale a connu un vieillissement au cours des dernières années, un phénomène qui est dû à l'augmentation de la population âgée de plus de 45 ans. La population âgée de 30-44 ans a considérablement augmenté passant de 52 individus en 1999 à 75 individus en 2010. De même, on constate une nette augmentation des 0-14 ans.

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

Les besoins en logements pour la décennie à venir 2017-2027, liés à la croissance démographique, au desserrement des ménages et à la variation des résidences secondaires et logements vacants :

Pour la décennie à venir, la commune continuera à accueillir de nouveaux habitants sous le même schéma que la décennie antérieure, à savoir, au travers de l'ouverture d'un lotissement de 23 lots, afin de répondre à la pression foncière que subit la commune (comme vu précédemment).

Veiller à ce qu'une offre de logements suffisante et adaptée soit proposée pour la décennie à venir suppose d'évaluer le desserrement des ménages pour la décennie future en tenant compte des réalités présentes à l'échelle communale liées aux différents phénomènes (pression foncière, vieillissement de la population, variation annuelle positive, stabilisation des soldes naturels et migratoires).

Au vu des différentes analyses statistiques et au vu des potentiels de logements pour la décennie future présentés précédemment, il est projeté que la commune de Marchezais ne connaîtrait pas de desserrement des ménages et que le nombre moyen d'habitant par ménage se stabiliserait à 2.7.

Ainsi, afin de déterminer les besoins de la commune en matière de production nette de logements, une projection à dix ans du calcul du point mort a été réalisée, de même que la mise en évidence du nombre de logements nécessaires pour maintenir le dynamisme démographique de la commune.

Scénario du calcul du point mort pour la décennie 2017-2027	Taux d'occupation des logements stabilisé	2,7	<i>Récupération en renouvellement</i>	0
			<i>Récupération en résidences secondaires et logements vacants</i>	0
			Récupération totale logements existants	0
			<i>Logements liés à la croissance démographique (+ 2.77 par an)</i>	36
			<i>Logements liés au maintien de la population</i>	0
			Besoin théorique total (logements croissance + logements maintien)	36
			<i>Besoins réels de constructions nouvelles (besoin théorique - récupération existants)</i>	36
			<i>Coups partis (PC/Cub déposés)</i>	27
			Dents creuses	9
			Total constructions nouvelles pour la décennie (2017-2027)	36

Projection des besoins en logements par le PLH pour la commune de Marchezais :

Le PLH définit un objectif de croissance de 0,66% annuel pour la commune de Marchezais. L'indice de construction, quant-à-lui est d'environ 2.9 par an pour 1000 habitants.

Ainsi, la commune de Marchezais se trouve au dessus des objectifs du PLH et c'est pourquoi il a été demandé une dérogation. Il a été mentionné l'impératif pour la commune d'être en compatibilité avec le PLH dès 2020.

Le but de cette dérogation est de prendre en compte les nombreux coups partis situés sur la commune (Lotissement de la Gaudonnerie qui est en cours de commercialisation). Ainsi, le tableau ci-après présente la projection des besoins en logements, pour la commune, pour la période 2020-2027 et nous voyons que l'objectif de production de logements (1 logement/an) est conforme aux objectifs du PLH.

Projection des besoins en logements pour la commune de Marchezais pour la période 2020-2027 :

Scénario du calcul du point mort pour la décennie 2020-2027	Taux d'occupation des logements stabilisé	2,7	Récupération en renouvellement	0
			Récupération en résidences secondaires et logements vacants	0
			Récupération totale logements existants	0
			Logements liés à la croissance démographique (+0.62 par an)	7
			Logements liés au maintien de la population	0
			Besoin théorique total (logements maintien + logements croissance)	7
			Besoins réels de constructions nouvelles (besoin théorique - récupération existants)	7
			Coups partis (PC/Cub déposés) pour la décennie 2017-2027	27
			Projection des coups partis restants pour la période 2020-2027	0
			Dents creuses pour la décennie 2017-2027	9
			Projection des dents creuses restantes pour la période 2020-2027	7
			Total des constructions neuves restantes pour la période 2020-2027 (coups partis restants + dents creuses restantes)	7
			Construction annuelle	1

Analyse des incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et mesures de préservation et mise en valeur

L'article R123-2 du Code de l'urbanisme encadre le contenu du rapport de présentation du Plan Local de l'Urbanisme. Ce premier document du PLU « *évalue l'incidence du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.* » Cette partie a vocation à évaluer le projet global de développement communal dans un souci de préservation des enjeux environnementaux et le respect des stricts besoins de Marchezais.

Pour cela, le PADD expose en cinq points les grandes ambitions de la commune en ce qui concerne son développement, la préservation des milieux naturels et agricoles, des ressources, la prise en compte des risques ainsi que les enjeux de déplacements, climatiques et énergétiques :

- 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.

Les ambitions et leur mise en application à travers les dispositions générales du PLU ont des effets notables, plus ou moins prévisibles à court, moyen et long terme sur le territoire communal, au regard des constats et des enjeux dégagés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. C'est pourquoi, l'analyse des incidences se découpe en deux parties :

- une présentation des choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard des constats et enjeux permettant une préservation et une mise en valeur de l'environnement,
- une analyse des effets notables et prévisibles à court, moyen et long terme du projet de territoire sur l'environnement.

Ces effets du PLU sur l'environnement sont analysés selon les grandes thématiques environnementales issues de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® et des résultats de son application dans la première partie du rapport de présentation :

- Le paysage,
- La faune, la flore et la biodiversité,
- L'air, l'énergie et le climat,
- Le patrimoine architectural et urbain,
- Les ressources naturelles,
- Les risques, nuisances et pollutions.

Dans cette évaluation sont données des mesures compensatoires s'il y a lieu. Pour rappel, le PLU n'a pas, en général, pour effet d'autoriser directement certains travaux ou opérations qui pourraient avoir des effets directs et connus sur l'environnement. Il a seulement pour conséquence de rendre ces projets et travaux juridiquement possibles, une seconde décision (DUP, permis de construire, etc.) étant nécessaire préalablement à leur réalisation.

Les choix retenus pour élaborer les dispositions du PLU au regard de l'analyse de l'état initial de l'environnement

Le paysage

Enjeux	Orientation du PADD	Dispositions du PLU
<p>Préserver et valoriser la diversité des paysages communaux</p> <p>Marchezais possède un paysage fortement marqué par sa situation de plateau (openfield). Il n'y a donc quasiment pas de relief, pas de forêt ni bosquet et enfin pas de mares. Le grand paysage du plateau est coupé par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'habitat du bourg - Les bâtiments de la zone d'activité. <p>Ainsi, le PLU a pour enjeu de préserver ce paysage de plateau et l'intégration paysagère du bourg dans cet environnement naturel.</p> <p>La traduction réglementaire passe par les préconisations en matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De clôtures pour les abords de village (haies d'essences vives) - La présence d'Espaces Boisés Classés autour du bourg. <p>Assurer l'intégration et la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles</p> <p>La commune possède un paysage urbain intégré à l'environnement avec un réel souci de verdissement des parcelles privées. Les fonds de jardin marquent la transition avec les espaces naturels.</p> <p>Ainsi, le PLU a pour objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conservation des fonds de jardin avec la création d'un sous zonage en UAj - Le maintien des gabarits de construction existants - La définition des essences locales à prendre en compte pour les futurs projets - La création d'une zone tampon végétalisée dans l'OAP pour créer des espaces verts et marquer les limites en habitat et activités économiques. 	<p>Protéger le patrimoine naturel ordinaire et paysager</p> <p>Cela passe par l'identification et la protection des continuités écologiques ainsi que le traitement paysager des franges urbanisées de la commune pour assurer la liaison entre les espaces urbains et agricoles. Ainsi, les Espaces Boisés Classés ont été maintenus.</p> <p>De même, le sous zonage Uaj, toute forme de construction est interdite sauf pour les extensions et les annexes.</p> <p>Promouvoir une urbanisation maîtrisée de la commune respectueuse de son cadre environnant</p> <p>Plusieurs principes du règlement permettent de mettre en œuvre cet objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La maîtrise des volumes des constructions existantes et futures avec un gabarit correspondant aux constructions anciennes les plus hautes (R+1+Combles) soit une hauteur de 10 mètres au faitage. Pour les annexes, elle est ramenée à 4m - Le travail sur les implantations à l'alignement ou en retrait pour préserver les espaces de respiration en espace urbanisé - Le maintien d'espaces en pleine terre avec l'obligation de planter ces espaces pour favoriser l'intégration paysagère et la biodiversité - Du patrimoine défini au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme avec des règles définies dans les dispositions générales. 	<p>L'arrêt de l'étalement urbain</p> <p>La préservation des paysages naturels et agricoles passe par l'arrêt de l'étalement urbain et par le classement des espaces agricoles en zone A. Seule une OAP a été réalisée en extension sachant que les parcelles sont déjà utilisées pour de l'activité économique.</p> <p>La maîtrise de l'urbanisation</p> <p>Cela se traduit par un traitement qualitatif des espaces non construits et libres dans les zones urbaines afin de valoriser la végétation existante et de la renforcer.</p> <p>La prescription d'un secteur à OAP assure le respect de grandes orientations d'aménagement tenant compte des objectifs de développement durable et de maîtrise de la consommation d'espaces en prévoyant un projet de qualité avec des densités choisies en cohérence avec l'environnement proche.</p> <p>Préserver les espaces agricoles</p> <p>Le PLU de Marchezais permet le développement de l'urbanisation en densification pour les futurs projets. Le seul secteur en extension concerne le secteur à OAP limitrophe de la zone d'activité présente.</p> <p>Le classement en zone A « agricole » interdit l'implantation de toute construction qui n'a pas vocation à soutenir l'activité agricole.</p>

La faune, la flore et la biodiversité

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Un patrimoine naturel ordinaire La commune n'a pas de zone Naturelle (zone N) puisqu'elle ne possède pas de bosquet ni de forêt. De plus, elle ne possède pas de mares. On parle, sur la commune de Marchezais, de biodiversité ordinaire avec un enjeu modéré. Les quelques haies plantées et jardins existants peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux et petits mammifères ainsi que des insectes.</p> <p>Identifier et protéger les continuités écologiques Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) met en évidence l'importance des continuités boisées et des pelouses calcaires sur le territoire du Drouais. Ainsi, le PADD a porté une attention particulière à protéger les continuités relatives à la biodiversité ordinaire existante. Il faut aussi ajouter le périmètre d'Espaces Boisés Classés, présents dans l'ancien PLU sur 0,9 hectare, qui représentent des réservoirs de biodiversité qu'il convient de protéger du développement de l'urbanisation.</p> <p>Préserver l'activité agricole dans le respect de la préservation des ressources Les espaces agricoles sont en perpétuelle régression sur l'ensemble de la France. Ce phénomène est observable à l'échelle du Drouais. Le PLU ne permet pas le mitage pour garantir la pérennité du foncier agricole.</p>	<p>Assurer la pérennité des espaces agricoles et paysagers en : Maintenant les milieux à leur stade actuel pour conserver les habitats présents</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservant ces grandes entités paysagères qui font l'identité communale - En créant des limites séparatives et des zones tampon végétalisées et arborées avec des espaces locales. <p>Préserver l'activité agricole Le projet est de stopper l'étalement urbain et favoriser un développement maîtrisé qui permet d'assurer la pérennité de l'activité et des espaces agricoles. Le PADD souligne aussi la nécessité de reconnaître un usage strictement agricole aux terres cultivées. A ce titre, la définition d'un règlement a été réalisée pour assurer le respect de ces objectifs.</p>	<p>La préservation de la biodiversité ordinaire L'objectif est de préserver les éléments structurants qui fondent les continuités écologiques à l'échelle de la commune par un classement approprié (UAj) et restreignant les activités humaines. Ont été préservés les Espaces Boisés Classés.</p> <p>Le développement de la nature dans l'espace urbain Le but est de mettre en place des dispositions favorables au verdissement des espaces urbanisés et notamment au niveau des espaces libres et/ou non construits des propriétés privées (coefficient de terrain en pleine terre, préconisation en matière de clôture...).</p> <p>L'identification et la protection des espaces dédiés à l'agriculture L'identification et la délimitation des espaces agricoles restreignent les activités autres qu'agronomes.</p>

L'air, l'énergie et le climat

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Sensibiliser les habitants aux enjeux énergétiques Environ 50 % du parc de logements est antérieure à 1980 et même si la part de construction de logements depuis les années 2000 est en augmentation, il est nécessaire d'avoir une réflexion sur la consommation énergétique de ces bâtiments. Il en est de même pour les équipements publics de la commune.</p> <p>Sensibiliser aux enjeux de déplacements et notamment de déplacements doux Bien que située à l'intervalle de trois départements et trois régions, Marchezais bénéficie d'une position stratégique importante avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une offre viaire (RN12, RD 147, RD 21) - Une offre ferroviaire compétitive (la gare de Marchezais/Broué) - Une offre de TAD et de transport scolaire. <p>Cette offre lui assure des liaisons intercommunales mais aussi d'être connectée aux pôles urbains voisins de Dreux et à l'Île-de-France. Les modes doux, sur la commune, sont tournés vers la marche à pied puisque le bourg est situé à 5 minutes de la gare.</p> <p>Les enjeux identifiés sur la commune sont la fréquentation automobile du réseau viaire et ses impacts en matière de sécurité et les liaisons douces.</p> <p>La situation géographique de Marchezais et son offre de déplacement sont des critères importants dans les choix de vie de ses habitants. C'est ce qui fait la force de son attractivité.</p>	<p>Maitriser le développement urbain et renforcer la compacité et la mixité bâtie en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promouvant l'habitat individuel dense au sein du tissu urbain existant - Favorisant l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables - Assurant la prise en compte des enjeux énergétiques dans les projets urbains et de logements. <p>Promouvoir un développement équilibré des transports en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développant l'offre de transports alternatifs à la voiture (covoiturage, Transport à la Demande...). 	<p>La promotion des systèmes de production d'énergie renouvelable Le règlement du PLU prévoit des adaptations réglementaires pour assurer le développement harmonieux des énergies renouvelables sur le territoire et la bonne performance énergétique des constructions (article 15). C'est d'ailleurs un axe prioritaire du PLH.</p> <p>La maîtrise de l'étalement urbain Le plan de zonage délimite une zone urbaine pour stopper l'étalement urbain et développer le bourg de manière harmonieuse et maîtrisée. C'est pour cela qu'il n'y a eu que quelques dents creuses d'identifier dans le tissu urbain, le restant étant classé en UAj pour préserver la biodiversité ordinaire. Ce plan évite une dispersion de l'habitat et concentre le développement urbain uniquement dans le bourg.</p>

Le patrimoine architectural et urbain

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Assurer la mise en valeur du patrimoine historique et architectural de la commune</p> <p>La commune possède un patrimoine historique et architectural en lien avec le Thymerais-Drouais et des éléments bâtis ponctuels remarquables qui entretiennent l'histoire de la commune.</p> <p>Cette dimension doit être prise en compte dans les réflexions de développement pour assurer sa mise en valeur et la qualité du cadre de vie.</p>	<p>Développer l'urbanisation dans le respect du patrimoine architectural et historique</p> <p>La préservation du patrimoine et du paysage de Marchezais constitue un objectif transversal du projet de PLU qui transparait dans différentes orientations du PADD (préservation de l'architecture traditionnelle, préservation des grands ensembles paysagers, prévoir les évolutions plus contemporaines et innovantes...).</p>	<p>La protection du patrimoine urbain de la commune</p> <p>Les enjeux en matière de protection du patrimoine local sont rassemblés dans la zone UA.</p> <p>Aussi, le règlement s'attache à dissocier les formes anciennes et nouvelles d'architecture en offrant la possibilité de moduler le projet à l'existant ou à la future construction avec toutefois, le respect d'une bonne insertion dans le tissu bâti existant.</p> <p>De même, plusieurs sites d'intérêt patrimonial et historique ont été identifiés et le PLU classe au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'église ; - La salle du jeu de Paume ; - La maison en colombages (13 rue de l'Eglise) ; - L'ancien four à pain. <p>Des règles spécifiques ont été définies dans les dispositions communes pour la préservation de la composition architecturale d'ensemble et d'évolution possible.</p>

Les ressources naturelles

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Assurer la pérennité de la biodiversité ordinaire</p> <p>La commune de Marchezais possède une biodiversité ordinaire au sein de son tissu bâti et de ses espaces agricoles.</p> <p>Des Espaces Boisés Classés ont été identifiés lors de la réalisation de l'ancien PLU.</p> <p>Enfin, la commune concernée par une zone à aléa moyen en matière de retrait gonflement d'argiles est située dans la partie Nord et la partie Est. Ces espaces ont été classés en Zone A.</p>	<p>Protéger le patrimoine naturel en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créant un sous zonage UAj - Préférant les espèces locales - Gardant les Espaces Boisés Classés identifiés dans l'ancien PLU. 	<p>La protection des espaces naturels</p> <p>Les zones relatives aux espaces naturels (EBC) ont été conservées.</p> <p>Il a été minimisé le risque de pollution des sols et des nappes lié aux activités humaines en appliquant les règlements d'assainissement, de gestion des eaux pluviales et des déchets réalisés par l'Agglo du Pays de Dreux.</p> <p>Dans l'OAP a été créée une zone tampon végétalisée de 25 mètres pour garantir la transition avec l'habitat.</p>

Risques, nuisances et pollutions

Enjeux	Orientations du PADD	Dispositions du PLU
<p>Gérer les déchets en évitant les risques de pollution</p> <p>La gestion des déchets relève de la compétence de l'agglomération. Une filière de collecte ainsi que de tri sélectif est mis en place sur la commune (jeudi). Des containers sont disponibles pour la collecte sélective du verre. Les encombrants sont ramassés plusieurs fois dans l'année en plus de l'offre de déchèteries sur l'agglomération.</p> <p>Prendre en compte les nuisances sonores</p> <p>Il n'existe aucune contrainte réglementaire en matière de classement de voies.</p>	<p>Protéger le patrimoine naturel et paysager de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - En réduisant les risques de pollution par la gestion, la collecte et le traitement des déchets, - En ayant une surveillance accrue du risque de pollution lié à l'activité humaine et notamment économique. <p>Limiter les nuisances visuelles et sonores</p> <ul style="list-style-type: none"> - En intégrant des conditions dans le règlement pour interdire toute activité pouvant créer des nuisances pour le voisinage résidentiel, - En confortant la centralité et l'accès aux commerces du centre-bourg. 	<p>La gestion des déchets</p> <p>Gérer les déchets dans l'attente de leur collecte en fonction du règlement intercommunal des déchets qui est annexé au PLU.</p> <p>La prévention des nuisances</p> <p>Le règlement définit les conditions d'implantation des activités économiques au sein du village. Seules les activités de proximité, artisanales et de bureau sont autorisées et à la condition de ne pas créer de nuisance pour le voisinage résidentiel.</p> <p>Des règles spécifiques sont aussi présentes dans l'OAP et le règlement UX.</p>

Les effets notables et prévisibles sur l'environnement

L'objectif est d'identifier les effets potentiels et prévisibles du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement afin de prendre en compte l'impact global du projet communal sur son territoire.

Le but n'est pas d'avoir une analyse quantitative de ces effets mais plutôt une vision qualitative du plan sur l'environnement. Il s'agit donc d'évaluer le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement et le plan de zonage afin d'envisager les incidences des projets opérationnels du PLU.

Cette évaluation se fait au regard des éléments de constat et des enjeux dégagés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Le paysage

Les dispositions du PLU ont une incidence sur l'environnement et la thématique du paysage à travers les ambitions de développement urbain, économique, de déplacements et concernant le patrimoine naturel, paysager, architectural et historique. Selon le PADD, les dispositions réglementaires reprennent les objectifs suivants :

- Développer le bourg en priorité et le maintenir dans sa forme urbaine actuelle
- Assurer une densification qualitative
- Protéger le patrimoine architectural et historique local
- Préserver l'identité paysagère communale
- Assurer les transitions paysagères entre tissu bâti et espace naturels et agricoles.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager : Le PLU vise le maintien de la diversité paysagère de la commune et de sa mise en valeur. Il vise aussi une meilleure intégration paysagère des espaces urbanisés dans leur environnement naturel par le verdissement des espaces non construits et le renforcement du tissu végétal d'essences locales présent dans le tissu bâti.</p> <p>Protéger le patrimoine architectural et historique : Plusieurs éléments remarquables du patrimoine architectural et paysager de la commune ont été recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le but est de protéger le patrimoine vernaculaire de la commune.</p> <p>Intégrer le patrimoine naturel comme composante urbaine à part entière : Le PLU a classé les fonds de parcelle en sous-secteur UAj pour préserver la biodiversité ordinaire existante. Le maintien des Espaces Boisés Classés a pour but de préserver les paysages existants surtout ceux qui marquent l'entrée de village.</p>	<p>Promouvoir les systèmes de production d'énergies renouvelables : Le PLU facilite la mise en place de système de production d'énergie renouvelables, ce qui peut potentiellement conduire à des nuisances dans certains secteurs malgré la prise en compte de cette dimension dans les dispositions réglementaires. Toutefois, le règlement s'attache à encadrer leur développement pour garantir leur bonne insertion (visibilité depuis l'espace public, insertion dans le bâti existant...).</p> <p>Assurer la diversification des formes d'habitats : Le PLU facilite la diversification des formes d'habitat ce qui peut conduire à une perte de caractère du centre ancien. Toutefois, il assure la bonne intégration de ces nouvelles constructions dans le tissu urbain actuel. De même, une gamme de couleur, un gabarit de construction ainsi que des règles d'implantation permettent de préserver le plus possible ce patrimoine.</p>

La faune, La flore et la biodiversité

Les dispositions du PLU concernant la préservation de la faune, de la flore et de la biodiversité locale, interfèrent avec les ambitions du PADD concernant les thématiques du développement urbain, du développement économique, de la promotion touristique des espaces naturels, de la préservation des ressources ainsi que des risques, nuisances et pollutions :

- Préserver les paysages
- Préserver la biodiversité ordinaire
- Maintenir le bourg dans sa forme actuelle.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Protéger le patrimoine naturel et paysager : Le PLU vise la préservation de la biodiversité ordinaire avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La constructibilité qui est très encadrée pour les fonds de jardins - L'utilisation d'essences locales - Une zone tampon végétalisée de plus de 25 m de largeur dans l'OAP - Les Espaces Boisés Classés conservés. <p>Fonder les nouveaux projets sur le respect de l'environnement et de ses composantes : Le PLU a vocation à améliorer la qualité urbaine et ce, notamment à travers le verdissement du cœur de village et la conservation d'espaces de respiration dans la zone urbaine (identification d'espaces de jardin) pour assurer la pérennité de la faune et de la flore (classement UAj dans le bourg et classement d'Espace Boisé Classé de 0,9 hectare).</p> <p>Densifier les grands secteurs bâtis du territoire communal Le PLU oriente le développement urbain au niveau du bourg de Marchezais. La seule extension est celle réservée au développement économique.</p>	<p>Densification du bourg et du hameau de manière harmonieuse et maîtrisée : La densification peut conduire à long terme à la réduction voire à la disparition de certains espaces de respiration présents dans le bourg et les hameaux comptant des dents creuses. Cependant, le plan de zonage prend en compte cette dimension en classant ces espaces en jardin pour y limiter la constructibilité. De même, la réalisation d'une d'Orientation d'Aménagement et de Programmation permet la réalisation d'une densité choisie et tenant compte des enjeux de gestion de la ressource en eau, d'intégration paysagère du projet ou encore de risque.</p> <p>Réalisation de nouvelles infrastructures routières : Aucune voie nouvelle n'est programmée dans le projet de PLU.</p>

L'air, l'énergie et le climat

Les dispositions du PLU interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux orientations suivantes en lien avec les cinq grands axes du PADD :

- Préserver le patrimoine naturel en protégeant les continuités écologiques
- Stopper l'étalement urbain et renforcer le traitement des « franges » urbanisées
- Promouvoir la performance énergétique des bâtiments
- Renforcer l'offre de services et d'équipements.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Adapter les constructions aux défis climatique et énergétique : Le PLU vise une meilleure performance énergétique des bâtiments que ce soit pour le parc existant ou pour les nouvelles constructions ou encore les équipements. Il s'agit d'intégrer cet enjeu comme composante environnementale dans les projets urbains et de permettre au bâti ancien comme récent d'améliorer leur performance énergétique (article 15 du règlement).</p> <p>Développer une politique équilibrée des transports : Le PLU a vocation à promouvoir les déplacements doux au sein du bourg en lien avec la gare. Il vise également la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture comme le Transport à la Demande ou le covoiturage. Le PLU prend en compte les besoins de stationnement en prescrivant des normes de réalisation d'aire de stationnement à la parcelle (articles 11 f) et 12). De plus, la commune a pris en compte les besoins identifiés pour le stationnement dans les OAP et d'accès spécifiques pour les modes doux.</p> <p>Préserver les espaces naturels et notamment les boisements : Les boisements agissent comme des « puits de carbone » limitant ainsi les rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère. 0,87 ha sont classés en EBC.</p>	<p>Renforcement du nombre d'habitants et de la taille de la commune : L'accueil de nouvelles populations induira nécessairement l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre par les déplacements et la dépense énergétique des bâtiments supplémentaires. Toutefois, le PLU vise à réduire ces phénomènes avec la mise en place de système de production d'énergies renouvelables. L'ouverture à l'urbanisation uniquement dans le bourg va limiter les déplacements puisqu'en proximité des services (gare, mairie...).</p> <p>Préservation du tissu bâti ancien : Il s'agit d'encadrer le potentiel d'utilisation des systèmes de production d'énergies renouvelables dans un contexte de préservation du cadre architectural et bâti traditionnel du Thymerais-Drouais (article 15 du règlement).</p>

Le patrimoine architectural et urbain

Les dispositions du PLU intervenant dans cette thématique environnementale sont liées aux orientations du PADD concernant les chapitres relatifs au développement urbain, économique et au patrimoine historique :

- Préserver le patrimoine architectural et historique local
- Assurer une diversification de formes d'habitats en s'assurant de leur bonne intégration dans le tissu existant notamment paysager
- Protéger l'architecture traditionnelle du Thymerais-Drouais.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Assurer l'évolution et l'adaptation du tissu urbain tout en préservant l'architecture du tissu ancien : Le PLU assure la préservation du tissu ancien caractéristique du Thymerais et la mémoire physique de la commune. Il permet également l'évolution du tissu existant en favorisant la densification et le renouvellement urbain. Comme indiqué ci-avant, un certain nombre d'éléments bâtis et paysagers remarquables sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Une attention particulière a été apportée aux implantations des constructions (article 7) afin de garantir une cohérence d'ensemble au sein des zones.</p> <p>Préservation et mise en valeur du paysage : Dans le zonage, la préservation des espaces boisés classés fait l'objet d'une trame particulière (EBC) et la possibilité de classement au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme a été mobilisée. Ainsi, le PLU classe en espaces paysagers à protéger afin d'assurer non seulement leur préservation mais aussi leur mise en valeur.</p>	<p>Préservation du tissu bâti ancien : Le potentiel de l'utilisation des systèmes de production d'énergies renouvelables est encadré dans un contexte de préservation du cadre architectural et bâti traditionnel du Thymerais-Drouais dans un souci de bonne insertion.</p>

Les ressources naturelles

Les dispositions du PLU intervenant dans la thématique environnementale des ressources naturelles sont liées aux ambitions du PADD concernant la préservation de la faune, la flore et la biodiversité, du patrimoine naturel et paysager, au développement urbain ainsi qu'aux nuisances et pollutions :

- Protéger la biodiversité ordinaire
- Préserver le potentiel agronomique et paysagers des espaces agricoles
- Développer le bourg
- Intégrer les risques naturels dans les projets urbains.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Assurer la prise en compte de la thématique environnementale dans les projets urbains : La conservation d'une partie des espaces non construits en pleine terre, la gestion alternative des eaux pluviales sont des éléments prescrits par les dispositions du règlement (articles 4 et 13). Le PLU prévoit un secteur à OAP qui assure la prise en compte de ces enjeux dans leur conception.</p> <p>Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles : Un zonage spécifique Agricole (A) a été créé pour une superficie de plus de 183 hectares.</p>	<p>Limiter le risque de pollution : La densification du bourg et des flux automobiles qui leurs sont liés peut conduire à un risque de pollution supplémentaire de l'air et des eaux de surface. De même, le soutien de l'activité économique peut augmenter potentiellement le risque de pollution.</p> <p>Toutefois, la prescription de gestion intégrée des eaux pluviales limite largement ce risque. De même, il existe un règlement intercommunal d'assainissement qui assure la prise en compte de cette dimension par les entreprises en activité sur la commune.</p>

Les risques, nuisances et pollutions

Les dispositions réglementaires interférant avec cette thématique environnementale sont liées aux ambitions du PADD suivantes :

- Tenir compte des risques naturels (ICPE)
- Renforcer le traitement des « franges » urbanisées.

<i>Externalités positives</i>	<i>Externalités négatives</i>
<p>Assurer une politique équilibrée des transports : Le PLU enjoint au développement de liaisons douces et d'alternatives à l'usage de la voiture réduisant ainsi des nuisances sonores et la pollution atmosphérique.</p> <p>La collecte, la gestion et le traitement intercommunal des déchets : La gestion des déchets est une compétence de l'agglomération. Toutefois, le PLU vise la mise en place d'infrastructures de stockage des déchets à la parcelle ou en point commun de collecte dans l'attente de leur collecte.</p>	<p>Densification du centre-bourg : Ces enjeux ont été pris en compte sur la question de l'aménagement du stationnement, des accès de l'OAP, la création de zone tampon vis-à-vis des établissements ICPE.</p>

Les indicateurs d'évaluation du PLU

Il est question de pouvoir évaluer les effets du PLU sur le développement du territoire communal, à travers les indicateurs définis dans le tableau ci-dessous :

Thèmes	Objectifs	Questions évaluatives	Indicateurs	
			État des lieux initial - (source des informations/données)	Objectif fixé - 2027 (où trouver les informations/données)
Démographique	<ul style="list-style-type: none"> Maîtriser la croissance démographique au travers de la maîtrise de la production de logements ; Tenir compte de l'augmentation de la population. Préserver le cadre de vie au travers de la maîtrise dans l'accueil de nouvelles populations. 	La croissance démographique a-t-elle été maîtrisée à environ 0.66 % à partir de 2020 % ?	350 habitants en 2016 (source commune de Marcheçais INSEE)	Objectif de croissance de 2.77 %, soit 447 habitants en 2027, avec une croissance de 0,62 % sur la période 2020-2027
Habitat	<p><u>Maîtriser la production de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Tenir compte des besoins en logements nécessaires au maintien de la population sur le territoire ; Permettre une diversification de l'offre de logements pour tenir compte de l'évolution de la composition des ménages. 	De quelle manière l'offre de logements s'est-elle traduite sur le territoire ?	Potentiel constructif en dents-crochues	Potentiel constructif en dents-crochues de 0.75 ha en densification (source : PLU)
	<p>Ces orientations permettent de fixer un objectif de modération de 1.07 hectares de</p>	La production de logements correspond-t-elle au besoin des ménages ?	Nombre moyen de personnes par ménage est de 2.7 en 2010	Objectif de 2.7 en 2027

	la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à la décennie précédente (2006-2016), au cours de laquelle il y a eu légèrement plus de consommation d'espaces en extension que dans le tissu bâti existant.	Les objectifs de modération ont-ils été atteints ?	La modération de l'espace est de 8,12 ha par rapport à la décennie 2006-2016	<i>Consommation d'espaces réelle entre 2016-2026 – Sources : SIG Agglo Pays de Dreux, cadastre géoportail, ...</i>
Activités & Emplois	Soutenir l'activité agricole présente sur le territoire ;	Nombre de commerces et services en 2026 ?		Nombre de nouveaux commerces en 2026 <i>(Source : Agglo du Pays de Dreux)</i>
	Assurer une protection des sites agricoles et de leur emprise vis-à-vis de l'urbanisation.	Est-ce que l'OAP a été réalisée ?		Réalisation de l'OAP <i>(Source : Commune)</i>
	Rendre possible l'activité de commerces et services de proximité.		1 siège d'exploitation présent sur la commune en 2016	Le maintien du site agricole <i>(Sources : commune, Chambre d'Agriculture départementale)</i>
	Soutenir le développement d'activités économiques en lien avec l'existant au travers l'OAP.	Le nombre de siège agricole est-il stable ?		
Transports	Création d'une sortie piétonne de l'OAP vers la rue de la Libération	Le nombre d'arrêt pour le transport à la demande a-t-il été maintenu ? augmenté ?	Voir Rapport de présentation – diagnostic « transports »	Nombre d'arrêt TAD en 2026 <i>(Source : Agglo du Pays de Dreux et INSEE)</i>
	Proposer des alternatives à la voiture : - Pistes cyclables ; - Covoiturage ; - TAD.	Le maillage du territoire en liaison douce a-t-il évolué favorablement depuis l'application du PLU ?	Voir Rapport de présentation – diagnostic « transports »	Nombre d'aménagement doux réalisé/valorisés <i>(Source : commune)</i> Qualité des connexions effectuée (base, moyenne, haute) <i>(Sources : communes et terrains)</i>
			Document d'OAP PLU	Réalisation ou non de l'accès piéton <i>(Sources : communes et terrains)</i>

<p>Équipements</p>	<p>Soutenir le fonctionnement des équipements existants (salle des fêtes, mairie...) qui sont un gage de qualité de vie et d'attractivité du territoire.</p>	<p>Un équilibre a-t-il été trouvé entre population et offres d'équipements, notamment pour les équipements scolaires (regroupement pédagogique ?</p>	<p>Voir Rapport de présentation – diagnostic « Equipements »</p>	<p>(Sources : communes et terrains)</p>
<p>Paysage, biodiversité et milieux naturels</p>	<p><u>Préserver les paysages agricoles en :</u> - Maîtrisant l'extension de l'urbanisation et donc la consommation des terres agricoles ; - Interdisant la création de bâtiments isolés en dehors de ceux nécessaires à l'activité agricole.</p>	<p>A-t-on préservé les surfaces des espaces agricoles ?</p>	<p>RP Rapport de disposition</p>	<p>Nombre d'hectares dédiés aux espaces agricoles en 2026 (Sources : SIG Agglo Pays de Dreux – Géoportail)</p>
	<p><u>Préserver les paysages boisés en :</u> - Maintenant les Espaces Boisés Classés identifiés (1.12 hectares), et maîtrisant l'urbanisation sur ces espaces.</p>	<p>A-t-on préservé les surfaces d'EBC?</p>	<p>RP Rapport de disposition</p>	<p>Nombre d'hectares dédiés aux EBC en 2026 (Sources : SIG Agglo Pays de Dreux – Géoportail)</p>
<p>Risques naturels</p>	<p><u>Prendre en compte les risques naturels dans le choix de développement urbain de la commune :</u> Le risque principal est lié à l'ICPE.</p>	<p>Est-ce qu'il a été réalisé la zone tampon végétalisée dans l'OAP ?</p>	<p>OAP</p>	<p>Terrain et Permis délivré</p>
<p>Environnement bâti et son évolution</p>	<p><u>Organiser le développement de la commune :</u> - Prioriser le développement urbain au sein du centre-bourg de Marchezais en construisant sur les parcelles interstitielles et facilement accessibles (dents creuses) ; <u>Préserver l'architecture traditionnelle :</u></p>	<p>Où la production de logements s'est-elle organisée sur le territoire communal ?</p>	<p>Potentiel de constructions neuves de 36 logements</p>	<p>Calcul du point mort sur la période 2016-2026 (Sources : PLU et données communales) Production effective de logement entre 2016 et 2026 (Source : Chiffres Insee)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la mise en valeur du patrimoine historique et architectural par sa prise en compte dans les projets urbains ; - Développer des formes urbaines qui s'intègrent à l'architecture de la commune. <p><u>Protéger le patrimoine historique et architectural local :</u> Identifier le patrimoine historique et architectural local (dans le cadre de l'article L123-1-5, III, 2), assurer sa préservation et sa mise en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'église ; - La salle du jeu de Paume ; - La maison en colombages (13 rue de l'Eglise) ; - L'ancien four à pain. 	<p>Le bâti d'intérêt historique et patrimonial L-1-5, III, 2) a-t-il été préservé ? Dans quelle mesure a-t-il évolué ?</p>	<p>Éléments de patrimoine bâti- RP partie Diagnostic et PADD</p>	<p>Nombre de bâtiments patrimoniaux ayant fait l'objet de travaux d'amélioration. (Sources : commune, ADS Agglo du Pays de Dreux)</p>
--	--	--	--	--