

PLAN LOCAL D'URBANISME

Marchezais

Révision selon procédure allégée n°1
Notice explicative

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



Table des matières

1.	Le contexte général de la révision selon procédure allégée	3
1.1	Le PLU, un document évolutif	3
1.2	Le choix de la révision selon procédure allégée	3
1.3	Rappel des grandes caractéristiques du territoire et de son positionnement	4
2.	Une révision du PLU pour adapter le règlement et l'OAP dite « Les Terres Noires »	5
2.1	Les caractéristiques des secteurs concernés dans le PLU de Marchezais.....	5
2.2	Les motifs de la révision selon procédure allégée	5
3.	L'impact de la révision selon procédure allégée dans le contenu du dossier de PLU.....	7
3.1	Evolutions du règlement écrit	7
3.2	Evolution du règlement graphique.....	12
3.3	Evolution de l'OAP "Les Terres Noires"	14
3.4	Les modifications des autres éléments du PLU	15
4.	Les impacts du projet sur l'environnement.....	16
4.1	Les impacts de la révision sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFF.....	16
4.2	Les autres impacts sur l'environnement	16

1. Le contexte général de la révision selon procédure allégée

1.1 Le PLU, un document évolutif

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marchezais a été approuvé le 1^{er} décembre 2017 sur la base des axes stratégiques suivants (cf. le projet d'aménagement et développement durables de la commune) :

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

Le PLU est un outil de planification évolutif qui s'adapte aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune. Ainsi, il existe diverses procédures (révision, révision selon procédure allégée, modification, modification simplifiée, etc..) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations et corrections des différents documents qui le composent.

La commune de Marchezais a donc décidé, par délibération en date du 24/06/2020, de procéder à la révision selon procédure allégée de son PLU, afin :

- De supprimer un EBC en zone UX, d'apporter des modifications à l'OAP située dans la même zone, et de corriger le règlement écrit et graphique dans cette même zone, ceci afin d'assurer la pérennité d'une activité économique majeure sur le territoire communal ;
- De réduire la zone A au profit de la zone UE et de modifier le règlement graphique afin de permettre la réalisation d'un équipement public d'intérêt collectif, à savoir une station d'épuration.

Les objectifs généraux poursuivis restent la maîtrise de la consommation d'espaces et de la préservation de l'environnement, sans porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

1.2 Le choix de la révision selon procédure allégée

Le Chapitre III du Titre V du Livre Ier du Code de l'urbanisme définit, aux articles L.153-1 et suivants, les procédures applicables aux diverses évolutions du PLU. Selon l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, « *Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Dans le cas de la commune de Marchezais :

- Un Espace Boisé Classé (EBC), constitué d'une haie de thuyas de faible valeur environnementale, est supprimé,
- La zone Agricole « A », au sein de laquelle les équipements publics ne sont pas autorisés, est réduite au profit de la zone urbaine « UE » accueillant les équipements communaux, afin de permettre la réalisation d'une station d'épuration.

C'est dans le cadre de ces évolutions du PLU que le choix de la révision par procédure allégée a été fait.

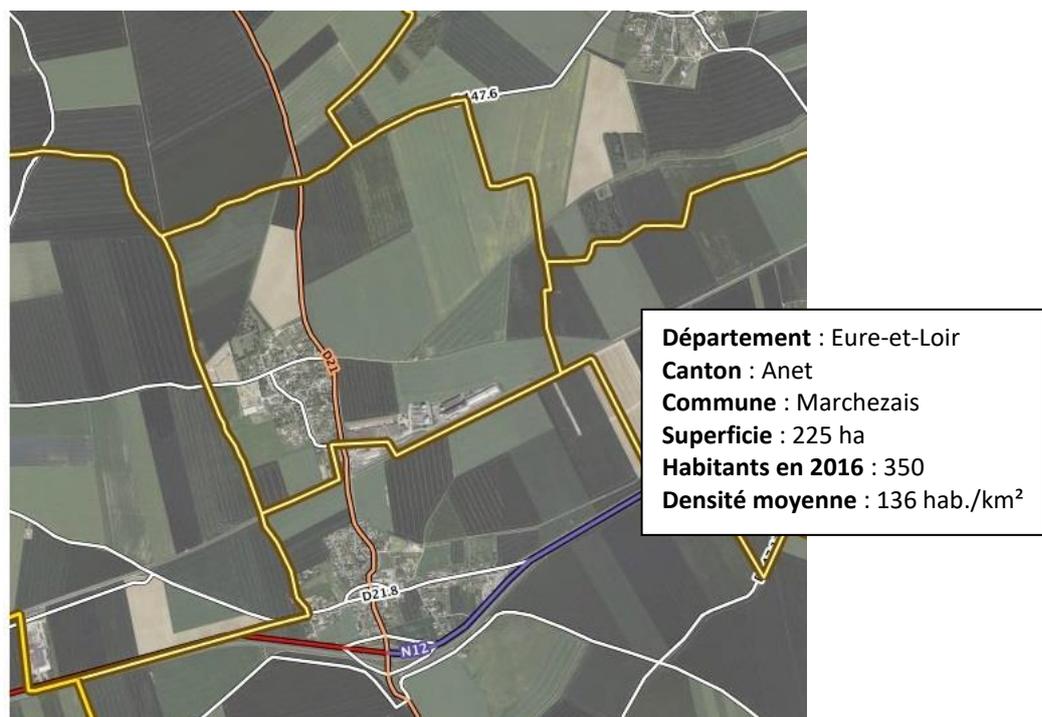
L'article L.153-11 du Code de l'urbanisme indique que la procédure est lancée à l'initiative de la commune. Selon l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation est organisée avec les personnes concernées. Le bilan de la concertation est tiré en même temps que l'arrêt du projet de PLU, après une réunion d'examen conjoint par les PPA.

Une enquête publique sera organisée pour recueillir l'avis du public sur le projet de révision de PLU, lequel, éventuellement modifié pour tenir compte des différents avis, sera enfin approuvé par le conseil municipal.

1.3 Rappel des grandes caractéristiques du territoire et de son positionnement

La commune de Marchezais se situe au Nord du département d'Eure-et-Loir, au carrefour des régions Centre-Val de Loire, Normandie et Île-de-France. Elle est bordée par les communes suivantes : Bû au Nord ; Broué au Sud ; Havelu et Goussainville à l'Est ; Serville à l'Ouest.

Marchezais - une structure urbaine organisée à partir de la RD21



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

A proximité des villes de Dreux (15 km), de Houdan (10 km) ou encore de Mantes-la-Jolie (35 km), Marchezais est proche du cœur de l'agglomération drouaise. La commune profite donc de la proximité de pôles administratifs et économiques importants.

Marchezais profite également d'une bonne connexion intercommunale grâce aux deux départementales présentes sur le territoire : la RD147 qui relie la commune à Abondant via Serville ; et la RD21, menant à Bû, qui la traverse du Nord au Sud et qui rejoint la N12 (Paris-Brest) à 1 km de distance au Sud de la commune. La gare de Marchezais-Broué, située à moins de 500 m du centre-bourg, permet de relier la commune à Dreux en 5 min et au bassin d'emploi parisien en environ 1 h.

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

2. Une révision du PLU pour adapter le règlement et l'OAP dite « Les Terres Noires »

2.1 Les caractéristiques des secteurs concernés dans le PLU de Marchezais

Secteur en zone UX

Le rapport de dispositions du PLU de Marchezais présente la zone UX comme étant une zone d'activités regroupant plusieurs entreprises de production et de transformations agricoles. Ce site est classé ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement).

Le règlement écrit autorise de ce fait l'implantation de nouvelles entreprises, mais interdit les ICPE soumises à autorisation.

Le règlement graphique délimite la zone UX à l'est de la commune. Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) dite « Les Terres Noires », et un Espace Boisé Classé (EBC) constitué d'une haie de thuyas, sans grande qualité paysagère et environnementale.

Secteur en zones UE / A

Le rapport de dispositions du PLU de Marchezais présente la zone UE en tant que zone d'installation pour les équipements d'intérêt général. Quant à la zone A, il s'agit d'une zone dédiée à l'activité agricole, à préserver en raison de son potentiel agronomique, économique et paysager.

Le règlement écrit autorise de ce fait en zone UE les équipements ou constructions d'intérêt collectif et de service public, contrairement à la zone A.

Le règlement graphique délimite deux secteurs classés en zone UE, dont un ex nihilo à l'est du village, objet de la révision, abritant une zone d'épuration au milieu des espaces cultivés.

2.2 Les motifs de la révision selon procédure allégée

Secteur en zone UX

Le règlement de la zone UX a pour objectif de définir les objectifs de développement de la zone. Cependant, au regard des ambitions de développement de l'entreprise actuellement en place sur le secteur « Terres Noires », les règles apparaissent trop contraignantes et contraires

aux objectifs recherchés dans le PADD, à savoir « Soutenir l'activité agricole et l'économie locale de Marchezais »

Ainsi, le règlement écrit de la zone UX contraint de façon trop forte par le biais des articles 1, 2, 6, 8, 12 et 13, la destination, les implantations, les besoins et stationnement et les espaces non bâtis, qui rendent incompatibles les orientations de la zone et les besoins en développement de l'entreprise présente.

L'article UX 1 interdit les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

L'article 2 omet la spécificité des entreprises présentes sur la zone et leurs activités liées.

L'article 6 contraint l'implantation des entreprises par rapport aux voies en indiquant que celles-ci doivent s'implanter en retrait de 3 m de toute voie piétonne, cycliste ou de tout espace vert.

L'article 8 impose un retrait de 8 m entre 2 constructions implantées sur une même parcelle ce qui ne va pas dans le sens de l'optimisation de l'espace.

L'article 12 prévoit la création de places de stationnement de façon inadaptée aux activités présentes.

Et l'article 13 impose des plantations sans traiter précisément les marges d'isolement.

Le règlement graphique identifie dans la zone UX un espace boisé classé (EBC) qui est constitué d'une haie de thuyas sans intérêt environnemental. Par ailleurs, le positionnement de cet EBC empêche l'extension d'activité.

Enfin, l'orientation d'aménagement programmée des « Terres Noires » identifie les parcelles A 573, A 575 et A 577 comme étant la partie de développement de l'activité, en reprenant l'EBC à conserver, de façon antinomique. En revanche, les dispositions concernant la qualité de l'insertion paysagère ne sont pas optimisées (création d'un talus et de plantations imposées sur une profondeur de 25 m). Il convient donc de reprendre ces dispositions

C'est pourquoi la commune de Marchezais souhaite faire évoluer le règlement écrit et graphique de la zone UX ainsi que le document d'OAP afin de faire évoluer les règles qui permettront d'accueillir une extension de l'activité existante, et de pérenniser l'entreprise.

Secteur en zones UE / A

Le règlement de la zone UE a pour vocation l'accueil d'équipements d'intérêt collectif. La parcelle A43, classée en zone UE, abrite en l'espèce une zone d'épuration. Cette station nécessite aujourd'hui des améliorations techniques. Le périmètre actuel n'est pas assez étendu pour accueillir toute une installation, considérant les normes en vigueur. Cependant, il n'est pas non plus possible de déborder sur la zone agricole avoisinante qui n'autorise pas ce type de destination.

Le zonage A et les règles afférentes bloquent ainsi l'extension de la station d'épuration, allant à l'encontre des objectifs et orientations recherchés dans le PADD, à savoir « Veiller à l'adéquation entre l'évolution de la population et les services et équipements communaux » et « Anticiper les besoins en stationnement et en développement des équipements existants. »

C'est pourquoi la commune de Marchezais souhaite faire évoluer le règlement graphique des zones A et UE afin de permettre la réalisation de cet équipement répondant à l'intérêt général.

3. L'impact de la révision selon procédure allégée dans le contenu du dossier de PLU

La mise en œuvre de la révision selon procédure allégée du PLU conduit à modifier d'une part le règlement écrit et graphique de la zone UX ainsi que le document d'OAP, d'autre part le règlement graphique en zones A et UE.

3.1 Evolutions du règlement écrit

Rédaction avant la modification :

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitations, non nécessaires à l'activité économique ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Le stationnement et les outillages hors d'usage c'est-à-dire des outils que l'on ne peut plus utiliser et ce irrémédiablement.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- L'édification des clôtures sur toute voie ouverte à la circulation ;
- Les démolitions ;
- Les coupes et abatages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Rédaction proposée après la modification :

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage d'habitations, non nécessaires à l'activité économique ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement consistant à des activités de méthanisation de matière végétale brute, effluents d'élevage, matières stercoraires, lactosérum et déchets végétaux d'industries agroalimentaires et d'autres déchets non dangereux correspondant à la rubrique 2781 de la nomenclature des installations classées ;
- Le stationnement et les outillages hors d'usage c'est-à-dire des outils que l'on ne peut plus utiliser et ce irrémédiablement.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- L'édification des clôtures sur toute voie ouverte à la circulation ;
- Les démolitions ;
- Les coupes et abatages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Rédaction avant la modification :**ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont notamment admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités économiques, à vocation industrielle, artisanale ou commerciale et para-agricole liées à l'activité existante ;
- Les habitations à conditions qu'elles soient directement liées à l'activité économique, et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activité ;
- Les commerces de toute nature.

[...]

Rédaction proposée après la modification :**ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont notamment admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités économiques, à vocation industrielle, artisanale ou commerciale et para-agricole liées à l'activité existante ;
- Les habitations à conditions qu'elles soient directement liées à l'activité économique, et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activité ;
- Les commerces de toute nature.

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux régimes de la déclaration, de l'enregistrement et de l'autorisation, y compris les installations connexes mentionnées à l'article L.181-1, alinéa 5 du Code de l'environnement, à la condition qu'elles aient exclusivement pour objet :

- Le stockage, la transformation et la vente de produits d'origine agricole et forestière ;
- Les dépôts-vente d'hydrocarbures ;
- Le stockage et la vente d'engrais et amendements ;
- Les installations ou activités nécessaires à leur fonctionnement.

[...]

Rédaction avant la modification :**ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

[...]

6.2 Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- La réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...)
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où les accès des véhicules de sécurité ne soient pas compris, et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...

- Pour les parcelles jouxtant des voies piétonnes ou cyclistes, ou jouxtant des espaces verts, les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum.

Rédaction proposée après la modification :

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

[...]

6.2 Dispositions particulières

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- La réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc.)
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où les accès des véhicules de sécurité ne soient pas compris, et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.
- Pour les parcelles jouxtant des voies piétonnes ou cyclistes, les constructions devront être implantées à 3 m minimum.

Rédaction avant la modification :

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

Les constructions devront être implantées à 8 mètres minimum les unes par rapport aux autres

Rédaction proposée après la modification :

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

Rédaction avant la modification :

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements publics.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire à ces obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 12 des dispositions communes et :

1°) les établissements industriels et services

- Stationnement des véhicules de transport de personnel : 1 place par 80 m² de surface de plancher de la construction ou pour 200 m² de surface de plancher de la construction si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m².

2°) les établissements commerciaux

- Commerces : la surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface de plancher de l'établissement (accès compris).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé à raison d'un stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher dans la limite de 10 places.

Rédaction proposée après la modification :**ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

La satisfaction des besoins en stationnement doit être adaptée à la nature et aux caractéristiques de la construction à réaliser en tenant compte : des besoins en stationnement des personnels et de la fréquentation par les visiteurs, des places de stationnements existantes sur l'unité foncière, de l'offre publique de stationnement dans l'environnement immédiat et de la desserte en transports en commun.

Rédaction avant la modification :**ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.**

Les plantations

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente. Les espaces libres doivent être organisés de manière végétalisée.

Les aires de stationnement non couvertes

Elles doivent être organisées de manière végétalisée (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...).

Biodiversité

Il faut privilégier les essences locales dans les plantations afin de favoriser la biodiversité.

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ou 100m² d'espace de stationnement. Les contraintes techniques nécessaires à la bonne croissance des arbres devront être respectées (terre végétale, perméabilité des sols, corset de protection des plantations).

Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Rédaction proposée après la modification :**ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.**

Espaces libres

Les espaces libres qui ne sont ni occupés par les constructions, ni affectés aux dépôts, aux stockages, aux circulations et/ou aux stationnements seront enherbés ou engazonnés.

Plantations

Les marges d'isolement sur les limites séparatives jouxtant une zone d'habitat feront l'objet d'un traitement conforme aux dispositions ci-après et à l'orientation d'aménagement et de programmation. En application des dispositions énoncées aux articles L.151-19 et 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 Protéger (EVP) et des Espaces Verts à Créer (EVC), dans un objectif de préservation du cadre de vie et de développement des continuités vertes.

Les EVP correspondent aux alignements d'arbres existants, identifiés au règlement graphique, qu'il convient de préserver. Tout abattage d'arbres est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité publique (maladie, risque de chute, risques pour la circulation publique, risque incendie...) ou pour leur remplacement dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction.

Sauf impératif de sécurité publique, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

Les EVC correspondent aux arbres à haute tige à créer dont l'alignement est identifié au règlement graphique et qu'il convient de préserver. Une fois plantés, les arbres de haute tige sont soumis au régime des EVP précisé aux alinéas 2 et 3 du présent article.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis au régime de déclaration préalable prévu à l'article R.421-23 h) du Code de l'urbanisme.

Biodiversité

Il faut privilégier les essences locales dans les plantations afin de favoriser la biodiversité.

Patrimoine bâti

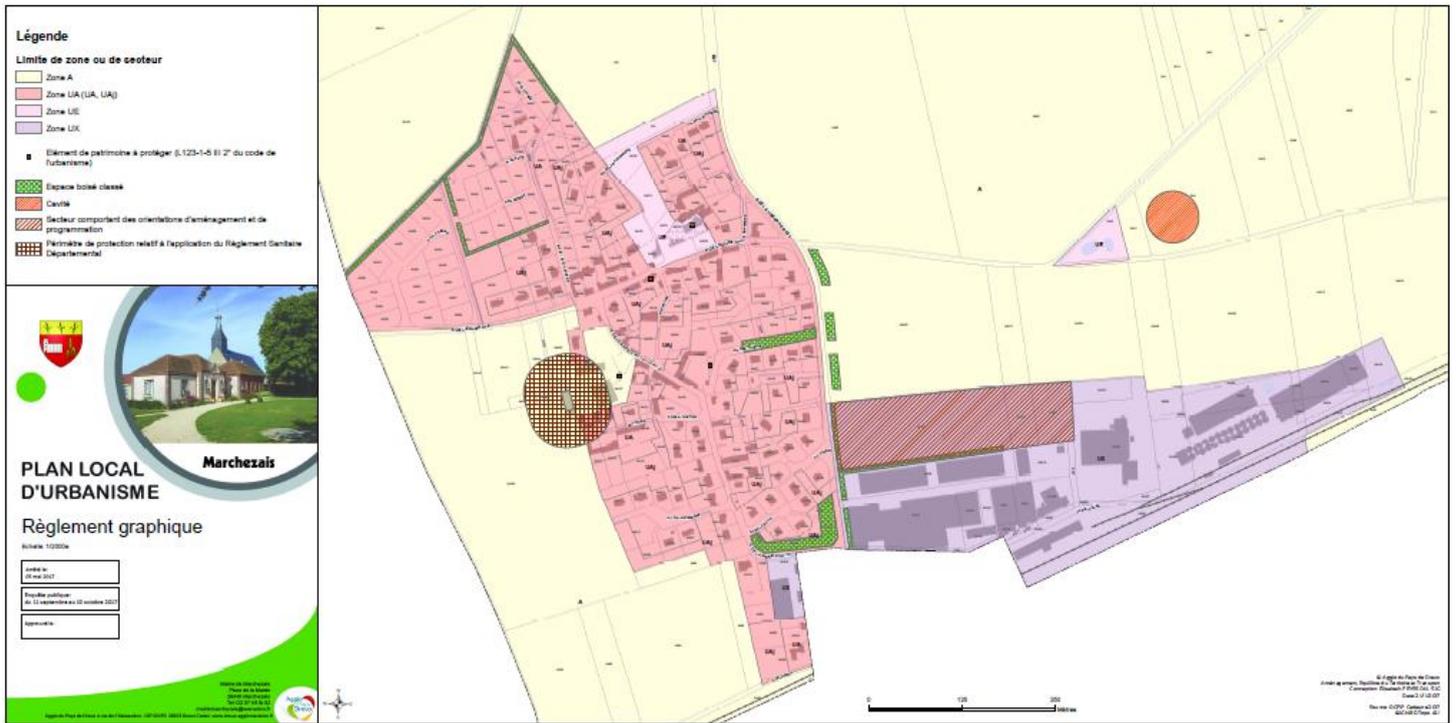
Le PLU protégeait à l'origine des éléments bâtis au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme, aujourd'hui abrogé et remplacé par l'article L.151-19 du Code l'urbanisme. Dans la mesure où des EVP sont désormais créés et protégés au titre de l'article L.151-19, une mise à jour de la codification de l'article L151-19 a également été opérée.

3.2 Evolution du règlement graphique

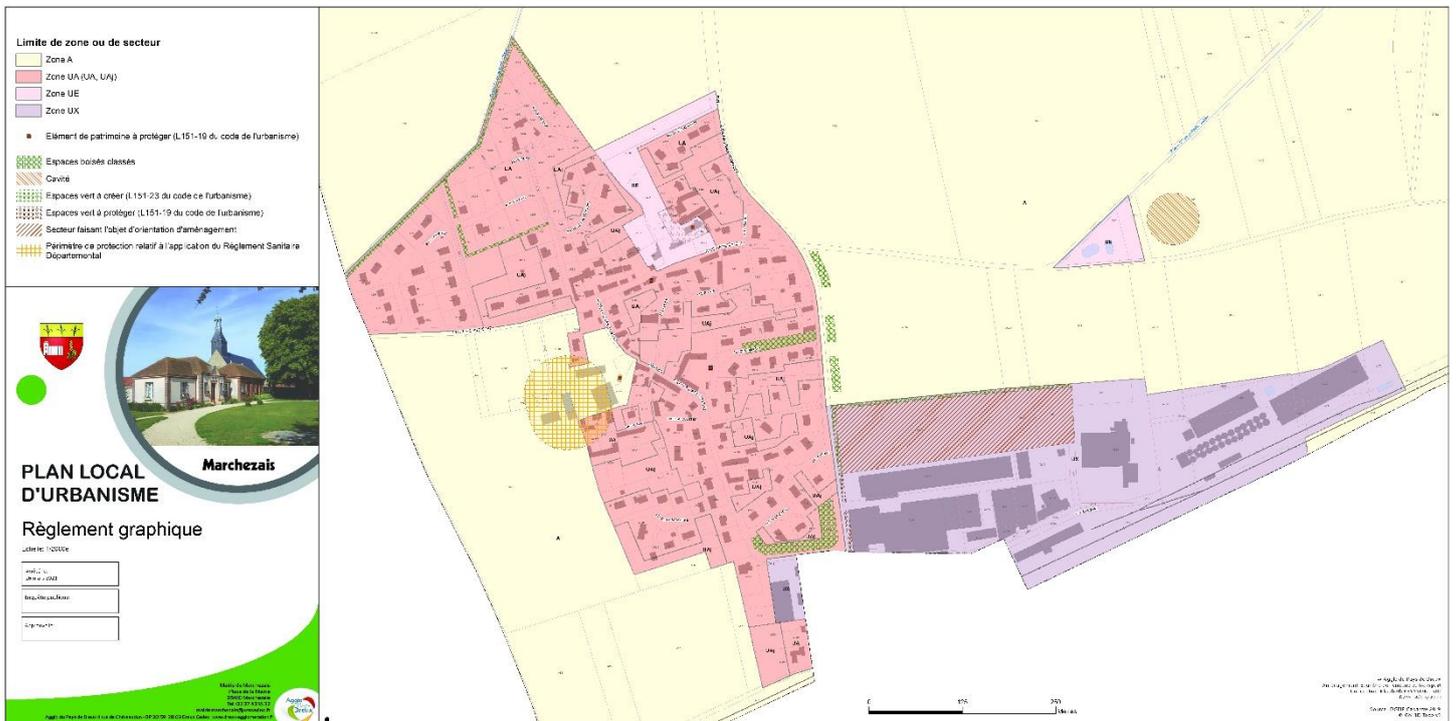
Le règlement graphique de la commune indique un Espace Boisé Classé le long du bâtiment situé sur la parcelle A 328. Afin de pérenniser l'entreprise et permettre l'extension de son activité, celui-ci doit être supprimé. Le retrait de cet Espace Boisé Classé n'aura aucun impact sur la biodiversité : la haie concernée est une haie de thuyas, reconnu pour ses qualités occultantes, mais aussi pour son acidité qui empêche toute pousse à son pied, pauvre en nourriture pour la petite faune, et sensible aux maladies.

Par ailleurs, le secteur UE isolé au milieu de la zone agricole s'inscrivait uniquement sur la parcelle A43. L'extension de ce secteur aura un impact moindre sur l'activité agricole et l'environnement, considérant la faible superficie retenue de 0,17 ha. Cette extension répond d'une part à des contraintes techniques, en s'étendant sur une vingtaine de mètres ; ne peut se faire d'autre part qu'en direction de l'est sur une partie de la parcelle A42, car la zone d'épuration actuelle est implantée à l'angle de deux chemins ruraux qu'il convient de maintenir.

Règlement graphique avant la modification :



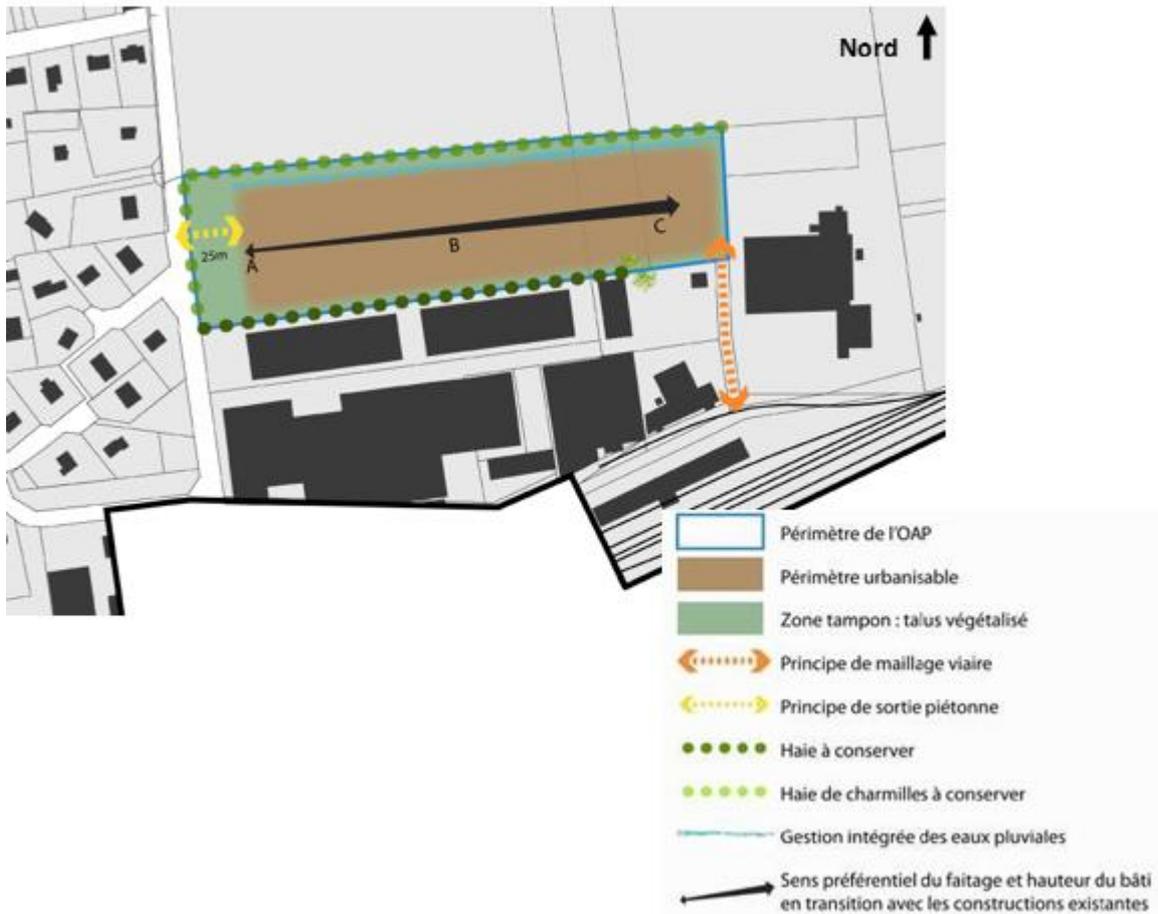
Règlement graphique après la modification :

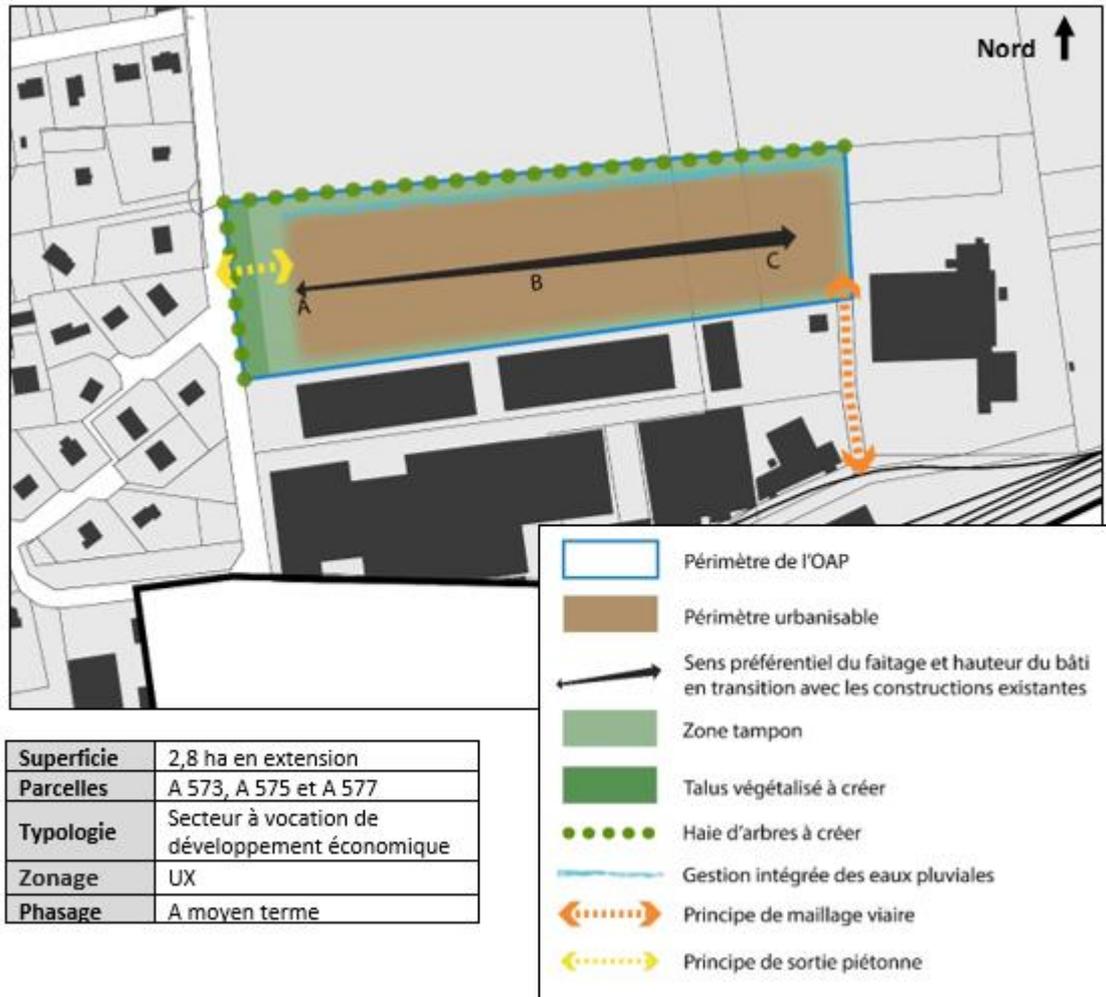


3.3 Evolution de l'OAP "Les Terres Noires"

Le document d'OAP ne contient qu'une seule Orientation d'Aménagement Programmée, dite « Les Terres Noires ». Celle-ci doit être modifiée afin de permettre l'évolution de l'entreprise concernée. L'ensemble de l'OAP est remanié, en ce compris la partie littérale, c'est pourquoi il sera renvoyé directement au document complet, et seul le schéma sera intégré ci-dessous.

Rédaction avant modification :



Rédaction après modification :**3.4 Les modifications des autres éléments du PLU**

Le rapport de disposition répond aux obligations de l'article R151-2 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs

conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »

Le rapport de disposition sera donc modifié dans l'ensemble des rubriques visant les différents points de modification listés ci-dessus.

Par ailleurs le règlement graphique sera remplacé par le précédent plan indiqué.

4. Les impacts du projet sur l'environnement

4.1 Les impacts de la révision sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFF

La commune de Marchezais ne compte aucune zone Natura 2000 ni aucune zone d'inventaire faune/flore sur son territoire.

La présente révision n'a donc aucune incidence sur ces zones.

4.2 Les autres impacts sur l'environnement

La commune de Marchezais est largement occupée par un plateau agricole.

Les évolutions apportées dans le cadre de cette procédure sont des évolutions mineures.

Secteur en zone UX

Une haie de thuyas a été identifiée en Espace Boisé Classé, cependant cette essence n'a qu'un très faible intérêt en matière de patrimoine végétal (essence très courante), mais également en matière de biodiversité.

Cet EBC sera remplacé et compensé par la création d'un espace végétalisé en bordure de la RD21, prioritairement avec des essences locales (arbres de haute tige / plantations de basse tige et buissons).

Par ailleurs, le règlement de la zone UX prévoit un coefficient d'emprise au sol de 70%. La présente révision ne vient pas impacter cette règle mais permet l'ajustement de règles concernant la destination et l'implantation des bâtiments, afin de permettre une utilisation cohérente et raisonnée du foncier.

Secteur en zones UE / A

La réduction de la zone A au profit de la zone UE est limitée à une partie de la parcelle A42. Ce parcellaire agricole est peu fragile sur les plans paysager et environnemental. Cette extension pour permettre la réalisation d'une station d'épuration aux normes aura un impact relativement faible sur les espaces naturels et agricoles environnants.

La présente révision ne vient pas modifier le règlement écrit des zones A et UE.

En conséquence, la présente révision n'a pas d'impact sur l'environnement en général.