

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Marchezais

### 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :

5 mai 2017

Enquête publique :

11 septembre au 10 octobre 2017

Approuvé le :

1 décembre 2017

Mairie de Marchezais

Place de la Mairie

28410 Marchezais

Tel: 02 37 43 16 32

[mairiemarchezais@wanadoo.fr](mailto:mairiemarchezais@wanadoo.fr)

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex [www.dreux-agglomeration.fr](http://www.dreux-agglomeration.fr)





**Sommaire**

A. SECTEUR EN EXTENSION ..... 3  
1. Terres noires..... 6

## DISPOSITIONS GENERALES

### **Pour rappel, la commune a souhaité rester sous l'ancienne codification du code de l'urbanisme.**

Selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*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 porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

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

*Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.»*

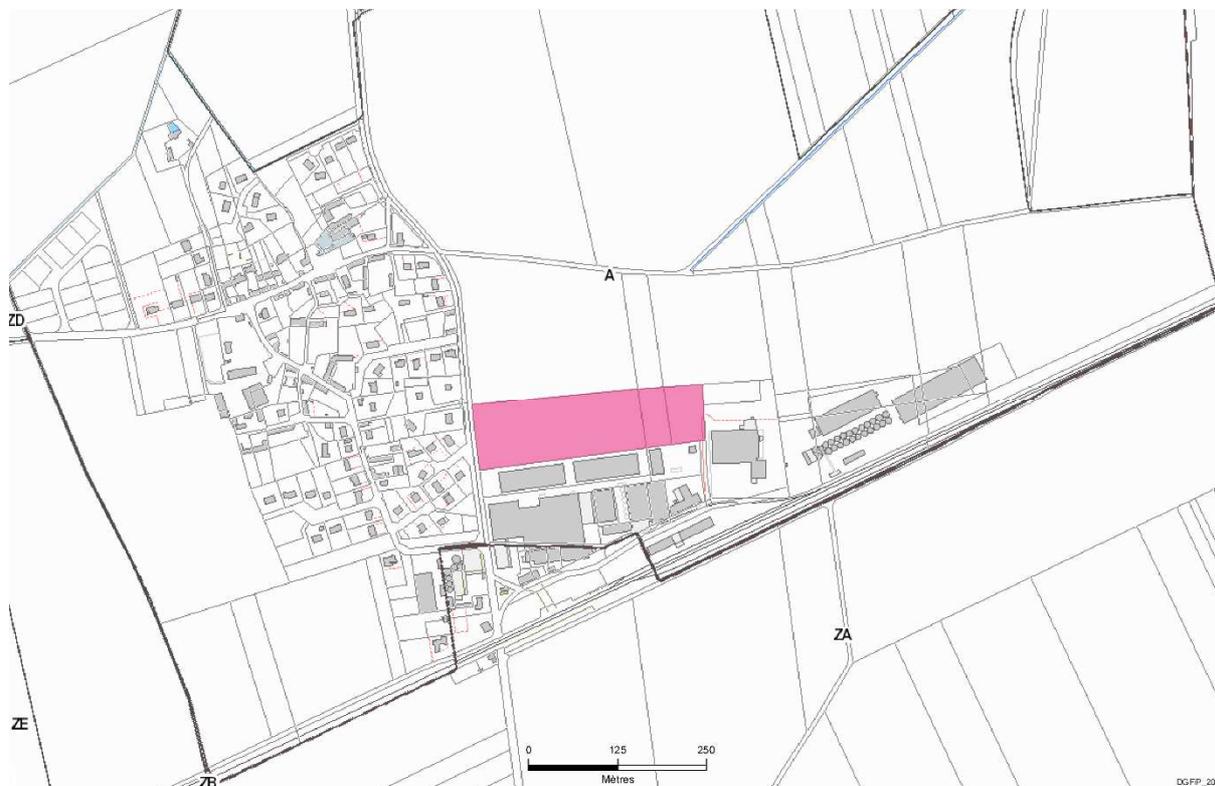
### **Conformément aux articles présentés ci-avant, le présent document comporte :**

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui concerne le secteur « des terres noires » dédié à du développement économique. Les travaux et opérations réalisés dans ce secteur ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Ces orientations d'aménagement concernent un secteur :

## 1. Terres noires

Les orientations d'aménagement définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste de l'agglomération et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

### L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU PLU DE MARCHEZAIS



Source : Agglo du Pays de Dreux, 2016, fond de carte, DGFIP 2015.

L'orientation du PLU de Marchezais, conformément aux articles R123-2 à R123-3 du code de l'urbanisme, vise à définir les conditions d'aménagement du secteur « des terres noires » qui doit être ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU mais uniquement à destination de développement économique.

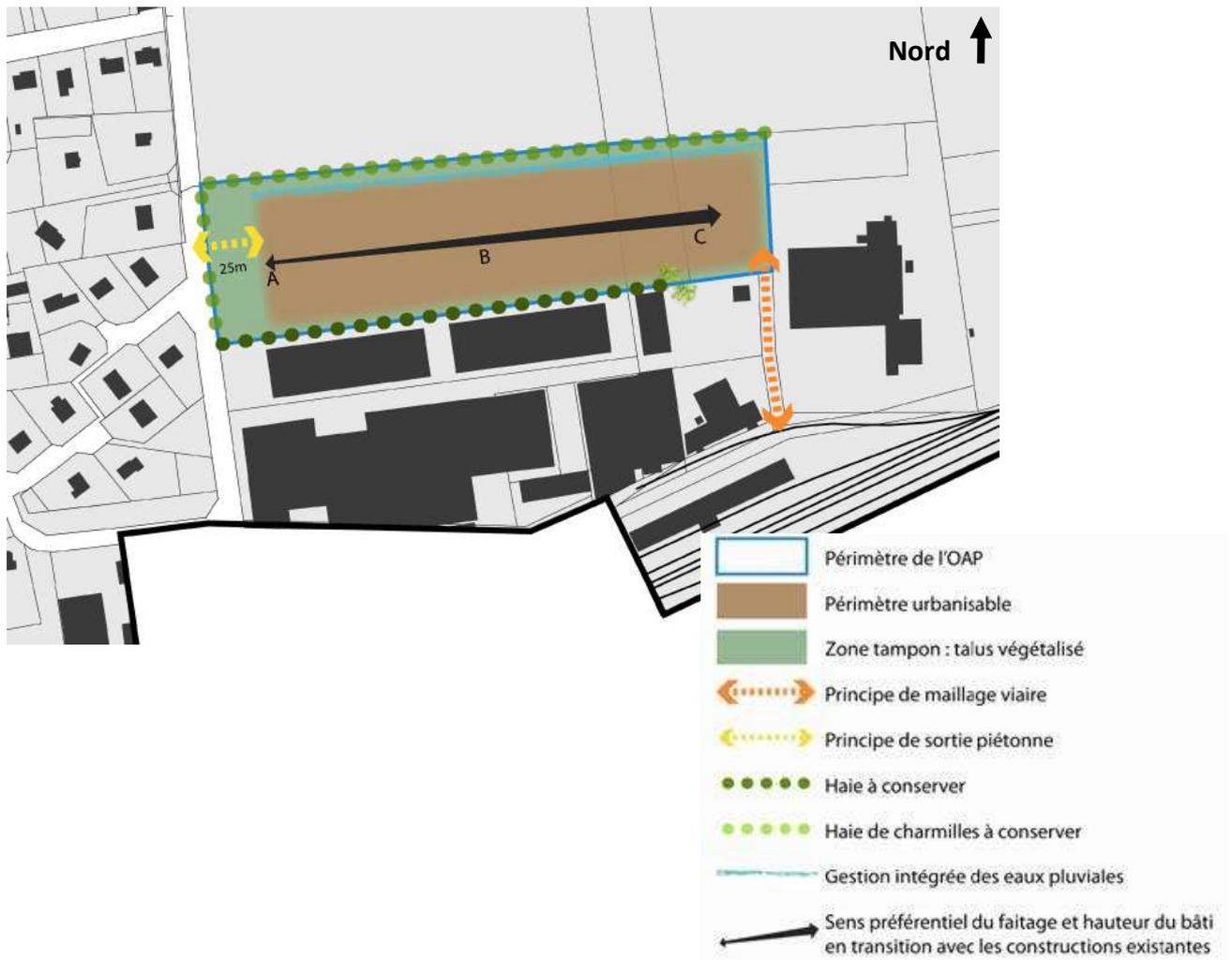
L'orientation d'aménagement définit des prescriptions permettant d'inscrire le futur projet d'aménagement en relation et dans le respect de l'environnement limitrophe, du site et des paysages naturels.

## A. SECTEUR EN EXTENSION

### 1. Les terres noires



Source : photo aérienne, Google Maps, 2015, cadastre, Agglo Pays de Dreux, 2017



<b>Superficie</b> : 2,8 ha en extension
<b>Parcelles</b> : A 573, A 575 et A 577
<b>Typologie</b> : secteur à vocation de développement économique
<b>Zone du PLU</b> : UX
<b>Phasage</b> : A 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. La partie en extension est déjà occupée par du stockage qui peut être qualifié de sauvage.

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'inscrira 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...).

### **Principes de l'orientation d'aménagement :**

- Qualité de l'insertion architecturale et urbaine : en termes d'insertion architecturale le projet reprendra les dispositions réglementaires définies par le règlement de la zone UX. Le projet est limitrophe d'un environnement bâti pavillonnaire. Ainsi, des distances d'implantation des futures constructions ont été définies à 25 mètres minimum par rapport à l'alignement, côté Ouest du site. Sur les trois limites séparatives, la distance d'implantation est fixée à 5 mètres.

De même, les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum les unes par rapport aux autres. La hauteur maximale des constructions est indiquée dans le schéma de l'OAP ci-dessus avec, comme principe, d'avoir une hauteur croissante d'Ouest en Est : un maximum à l'Ouest à 15 mètres (point A sur le plan) et un maximum à l'Est de 48 mètres (point C sur le plan). Un point intermédiaire (point B sur le plan) doit se situer autour de 20 mètres. Il s'agit bien de mettre en place une augmentation progressive de la hauteur.

Il est recommandé d'utiliser un nombre réduit de matériaux et de limiter à deux couleurs le futur projet. Les matériaux réfléchissants sont interdits. Les façades végétalisées sont autorisées.

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 70% de la superficie restant à urbaniser (espace vert déduit). Ce pourcentage a pour but de laisser la place à la mise en œuvre d'espace verdoyant tout en permettant le développement économique du site.

Le faitage préférentiel devra être réalisé d'Est en Ouest et les constructions devront être organisées de façon à former des alignements et de préférence par regroupement de bâti.

- Qualité de l'insertion paysagère : le projet devra comprendre une interface sur les limites séparatives pour préserver son intégration paysagère vis-à-vis de l'existant. Ainsi, un traitement paysager, par la création d'une interface plantée et arborée d'une largeur d'au moins 25 mètres, devra être réalisé du côté Ouest du projet. Pour les limites séparatives Nord et Sud, l'interface devra être réalisée sur 5 mètres. Elle n'est pas réglementée sur la limite Est. Il est impératif de s'appuyer sur des essences locales.

De même, un talus d'une hauteur 1m 50 devra être réalisé sur le périmètre de l'interface pour éviter les nuisances sonores, visuelles et olfactives.

- Mixité fonctionnelle et sociale : le programme de l'OAP vise exclusivement le développement de l'activité économique du fait du classement ICPE du silo limitrophe qui empêche la création de zones d'habitat.

- Qualité environnementale et prévention des risques : le site ne présente pas de qualité environnementale particulière. On parle ici de biodiversité ordinaire avec un enjeu modéré au niveau des haies existantes qui peuvent accueillir des espèces communes d'oiseaux et petits mammifères ainsi qu'insectes notamment pollinisateurs. Les haies existantes font l'objet d'une protection au titre de l'OAP. L'interface et le talus devront être plantés et arborés d'essences locales.

En matière de risque, le projet devra assurer une gestion intégrée des eaux pluviales (type noue) et suivre les préconisations liées au classement ICPE du silo voisin.

Il est demandé au futur pétitionnaire de mener des prospections complémentaires dans le cadre d'un éventuel projet afin d'avoir une vision plus précise des enjeux écologiques.

- Besoins en matière de stationnement : Le stationnement doit être pensé en priorité à la parcelle. Le projet devra envisager de développer, en plus, du stationnement pour les visiteurs et les livraisons afin d'anticiper toute gêne de la circulation automobile. Le règlement de la zone UX fixe les obligations en matière de stationnement y compris pour les modes actifs.
  
- Desserte par les transports en commun : Le site ne fait actuellement pas l'objet d'une desserte en transport en commun. En l'absence de projet de desserte connu, le futur site intégrera des aménagements facilitant des déplacements non motorisés vers la gare avec un accès piéton vers la rue de la Libération. Par ailleurs, le centre-bourg et la gare sont à moins de cinq minutes à pied.
  
- Desserte des terrains par les voies et réseaux : le site de projet fait déjà l'objet d'une desserte possible par les réseaux d'assainissement, d'eau et d'électricité qui sont situés à proximité. Toute voie de desserte du site devra être pensée dans le but de permettre une connexion future au réseau viaire existant et notamment vers la zone d'activité existante. Le partage de la voirie entre les différents modes de déplacement sera privilégié pour la définition des accès aux parcelles.  
La gestion des eaux pluviales se fera de manière intégrée au site, participant à la qualité paysagère de ces espaces.
  
- Programmation- conditions particulières  
Les pétitionnaires devront consulter et informer les habitants de la commune en animant au moins une réunion publique dont le compte-rendu sera obligatoirement joint au dépôt de la demande d'autorisation du droit des sols.