

*Département de la Drôme*

Commune de **MARCHES**  
(26300)

**MODIFICATION N°2 DU PLU**

**OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AUE  
ET TOILETTAGE RÈGLEMENT ZONES Ui ET AUi**

A p p r o u v é e   l e   1 8   j u i n   2 0 2 0

1 – Notice explicative



Claude BARNERON   Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

juin-20  
5.19.121

# SOMMAIRE

---

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AUE ET TOILETTAGE REGLEMENT UI ET AUI	4
3	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	21
4	LES PIECES MODIFIEES DU PLU	24



## 1

# LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

## Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de MARCHES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 janvier 2013.

Une 1<sup>ère</sup> procédure de modification simplifiée de ce PLU a été approuvée le 28 octobre 2019.

## La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de MARCHES a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

## La procédure de modification mise en œuvre :

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 2<sup>ème</sup> procédure de modification de ce PLU, qui a pour objet :

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe** (à vocation d'activités économiques), afin de répondre aux besoins de développement d'une entreprise installée dans la zone artisanale voisine et, à cette occasion, le toilettage du règlement écrit des zones à vocation d'activités économiques Ui et AUi.

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance).

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun.



# 2

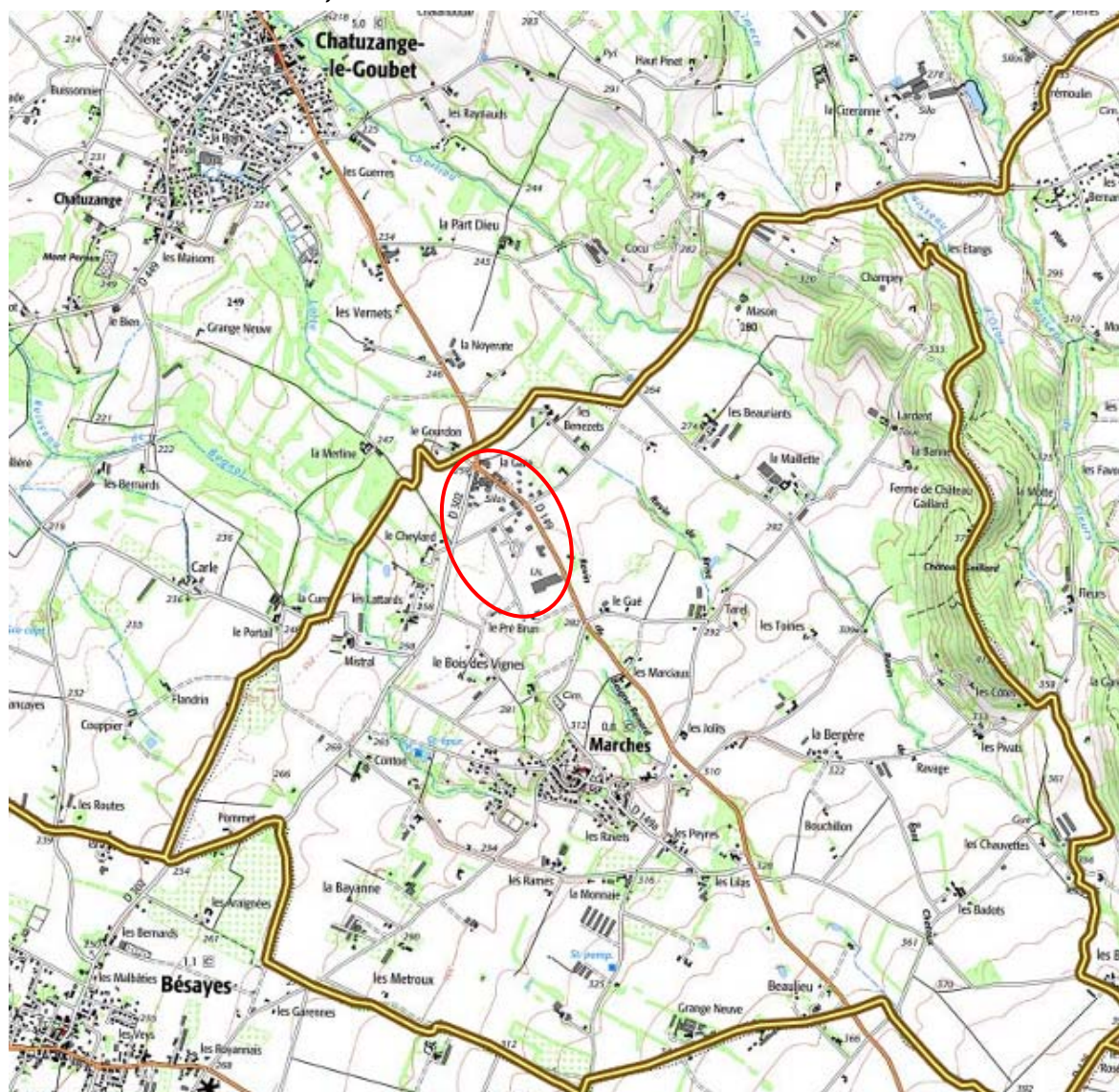
## OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AUE ET TOILETTAGE REGLEMENT UI ET AUI

### 2.1 Contexte, objectifs et motivations

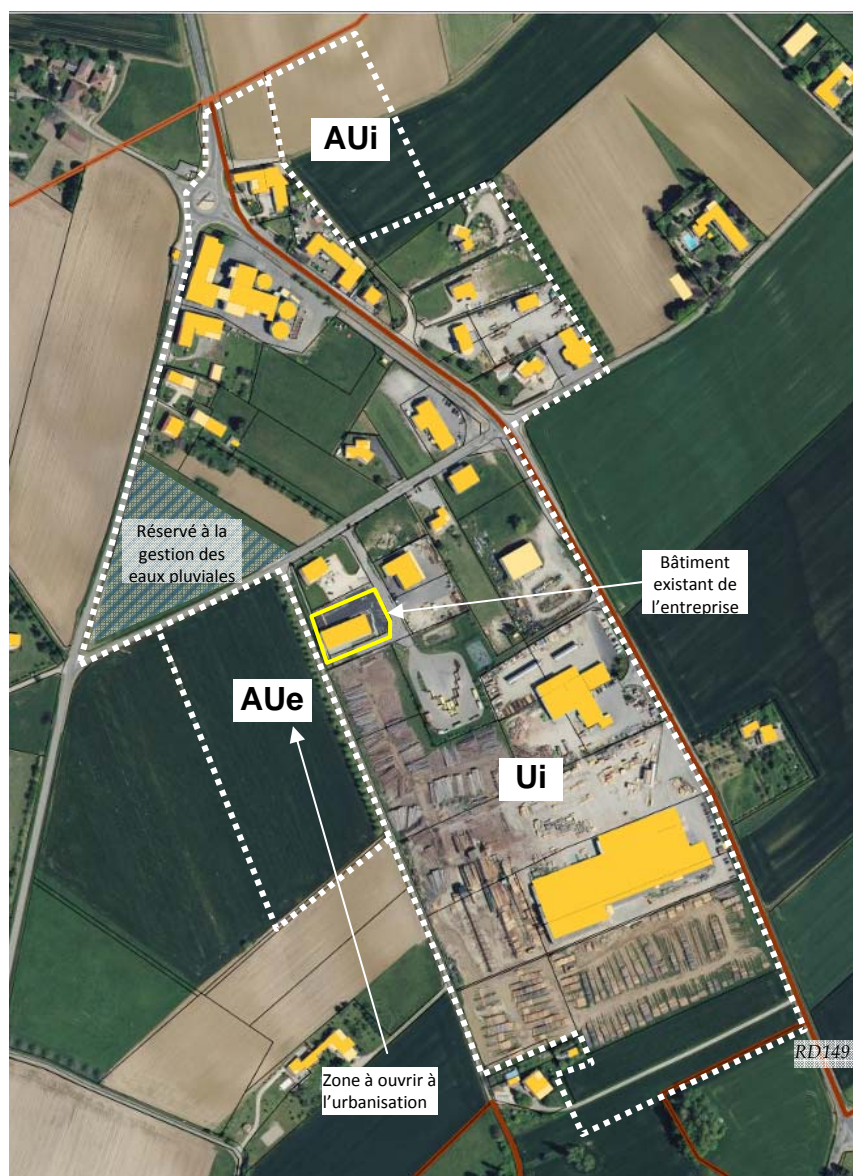
Une zone à urbaniser « fermée » en extension de la zone artisanale de la Gare de Marches.

La zone AUE est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques de 2,6 ha, inconstructible en l'état. Elle est située en continuité de la zone Ui, qui comprend la zone d'activités intercommunale dite de la gare de Marches proprement dite, ainsi que toutes les activités économiques installées historiquement sur le secteur. Cette zone d'activités est située le long de la RD 149 entre Chatuzange-le-Goubet et le village de Marches.

**Plan de situation zones Ui, AUE et AUI sur la commune de MARCHES:**



Dans l'organisation territoriale en matière économique du SCOT du Grand Rovaltain, la ZA de la Gare de Marches est identifiée comme un site de proximité locale, à vocation industrielle et artisanale principalement.



La zone Ui, qui représente 21 ha au total est déjà occupée à 85% :

- 17 ha sont déjà bâtis ou artificialisés (soit 80% de la zone Ui) ;
- 0,8 ha font l'objet d'un emplacement réservé pour la gestion des eaux pluviales.

Les espaces non encore utilisés dans la zone Ui sont constitués de :

- 1,4 ha répartis sur 4 parcelles avec une configuration très irrégulière ;
- 0,4 ha concerné par un risque de ruissellement ce qui impose une surélévation des 1ers planchers de 0,3 m ;
- 1 ha à l'extrême sud de la zone Ui ;
- 0,2 ha à l'extrême nord de la zone Ui ;

Une zone AUi (1 ha), urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble, est positionnée en continuité au nord-est de la zone Ui.

**Le projet de développement de l'une des entreprises installées sur la zone artisanale nécessite un besoin en foncier, que les zones Ui et AUi ne permettent pas de satisfaire**

Il s'agit d'une entreprise de cosmétiques véganes, zéro déchets et 100% naturel, qui connaît une croissance très importante : ses effectifs vont passer de 30 à 50 personnes d'ici fin 2019, pour atteindre 150 personnes dans les 2 à 3 ans au maximum.

Le tènement de 2200 m<sup>2</sup> actuellement occupé par l'entreprise dans la zone Ui est déjà saturé : le bâtiment existant est en cours d'extension, mais cette extension restera insuffisante compte tenu des recrutements en cours et du développement programmé de la production. En outre, l'espace non bâti est entièrement utilisé pour les espaces de manœuvre des poids lourds et quelques stationnements.



Pour accompagner sa croissance, cette entreprise a engagé une démarche globale de développement, en cohérence avec ses valeurs d'éco responsabilité, de sensibilisation aux enjeux environnementaux, comprenant des projets :

- de nouveau bâtiment pour les bureaux et le stockage,
- de services à destination de ses salariés : restaurant d'entreprise, alimenté par un jardin en permaculture, et micro-crèche,
- d'obtention du label « jardin remarquable » pour le jardin, qui comprendra notamment une serre d'environ 200 m<sup>2</sup>,
- d'espace d'accueil pour des activités pédagogiques de découverte, de sensibilisation et de formation, pour les scolaires notamment, autour du jardin remarquable et du principe de zéro déchets, ainsi qu'une boutique pour la vente des produits de l'entreprise.

Un espace agricole attenant est également recherché pour l'espace maraîcher de plein air en permaculture et une plantation de lavandin bio (utilisé pour les produits de l'entreprise).

Les besoins en matière de foncier à vocation d'activités pour cette entreprise sont donc générés par :

- à très court terme, la construction d'un bâtiment de bureaux et de stockage de 2000 m<sup>2</sup> environ, avec les espaces attenants nécessaires pour la circulation et le stationnement des poids-lourds et véhicules légers. Des possibilités d'extension ultérieure de ce futur bâtiment devront en outre être ménagées.
- à court et moyen terme, la construction du restaurant d'entreprise, de la serre et de l'espace d'accueil comprenant une boutique, du bâtiment agricole (stockage matériel et produits issus du jardin en permaculture et de la plantation de lavandins), de la micro-crèche et de deux « tiny houses » (micro-maison écologique sur roue de 30 m<sup>2</sup> maximum) pour les besoins d'accueil ponctuel liés aux activités de sensibilisation et de formation.
- à plus long terme, un projet de pépinière d'entreprises spécialisées dans le « zéro déchets ».

Les besoins en foncier à court et moyen terme sont ainsi évalués à près de 2 ha (pour environ 4000 m<sup>2</sup> de bâtiments, y compris le bâtiment agricole et la serre), en tenant compte des espaces de stationnement, de circulation et de gestion des eaux pluviales, qui sera assurée sous forme d'espaces naturels (noues, mares,...).

Aucun des tènements non encore occupés dans la zone Ui n'est adapté au projet de l'entreprise :

- l'espace d'environ 1 ha à l'extrême sud est insuffisant en surface et sa configuration étroite est en outre inadaptée ;
- l'espace d'environ 1,4 ha au total, mais composé de 4 parcelles différentes, présente une configuration trop irrégulière, qui n'est pas adaptée aux besoins de l'entreprise et en outre la surface est trop limitée pour répondre au projet à long terme de l'entreprise ;

La zone AU<sub>i</sub>, zone ouverte à l'urbanisation à l'extrême nord de la zone Ui, est également inadaptée : elle est d'une part trop limitée en surface (1 ha) et, d'autre part, sa situation en continuité immédiate de plusieurs habitations la rend moins compatible avec le développement d'une activité qui génère une importante circulation de poids-lourds.

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU<sub>e</sub> est nécessaire pour répondre aux besoins de développement de cette entreprise.**

La zone AU<sub>e</sub>, qui s'inscrit en continuité à l'ouest de la zone Ui, est tout à fait adaptée au projet de développement de l'entreprise :

- > Elle est située à proximité immédiate du bâtiment actuel de l'entreprise, qui sera conservé, au moins dans un premier temps ;

- > Sa surface est suffisante pour répondre aux besoins de développement prévus à court, moyen et même long-terme de l'entreprise et sa configuration est adaptée, de même que sa desserte depuis la route des Compagnons au Nord ;
- > Elle jouxte une zone agricole, ce qui permettra une implantation à proximité directe des cultures prévues par l'entreprise : lavandin bio et maraichage en permaculture. En effet, la zone AUe correspond à la partie Est d'une parcelle dont la partie Ouest est classée en zone agricole au PLU et sera utilisée à cet usage par l'entreprise ;
- > Elle est desservie par les réseaux nécessaires (assainissement eaux usées et eau potable notamment) ;
- > Elle permettra une gestion douce des eaux pluviales (noues, mares, ...) ;
- > Elle est desservie par le chemin des Compagnons, qui débouche sur la RD 149 avec un carrefour sécurisé ;
- > La maîtrise foncière de la zone est assurée.

Il s'agit donc d'ouvrir à l'urbanisation cette zone AUe d'environ 2,6 ha, ce qui permettra de répondre aux besoins de développement de l'entreprise à court, moyen et long terme.

Le projet étant porté par une unique entreprise qui a la maîtrise foncière de l'ensemble de la parcelle, la zone ouverte à l'urbanisation sera classée en zone urbaine à vocation d'activités économiques. Un secteur particulier de la zone Ui, dénommé Uie, sera créé pour intégrer les particularités liées au projet et à son caractère écoresponsable.

### **Le toilettage du règlement des zones Ui et AUi, notamment en vue de favoriser l'optimisation du foncier.**

Le règlement de la zone Ui doit être modifié afin d'y intégrer les dispositions particulières au secteur Uie.

A cette occasion, il est également proposé de toiletter le règlement des zones Ui et AUi, afin de favoriser l'optimisation du foncier, en assouplissant ou en supprimant les règles limitant les possibilités de densification des terrains.

Enfin, des ajustements mineurs de l'article 11 (commun à l'ensemble des zones) concernant l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, sont proposés afin de mieux prendre en compte les particularités des zones à vocation d'activités économiques.

En outre, et pour tenir compte de l'avis de la Chambre d'agriculture, les constructions et installations susceptibles d'accueillir des personnes vulnérables seront interdites dans une bande de 50 m en bordure des limites avec la zone agricole, c'est-à-dire les limites Ouest et Sud du secteur Uie.

Il s'agit d'éviter l'installation d'activités accueillant des personnes vulnérables à proximité d'espaces agricoles pouvant utiliser des produits phytopharmaceutiques. Au sens de l'article L.253-7-1 du code rural et de la pêche maritime, les personnes vulnérables comprennent notamment les enfants.

Le projet de micro-crèche, notamment, devra respecter cette distance d'éloignement : à cet effet, un sous-secteur Uiev d'une largeur de 50 m le long des limites ouest et sud sera délimité, dans lequel les constructions et installations seront autorisées à la condition de ne pas accueillir de personnes vulnérables au sens de l'article L.253-7-1 du code rural et de la pêche maritime.

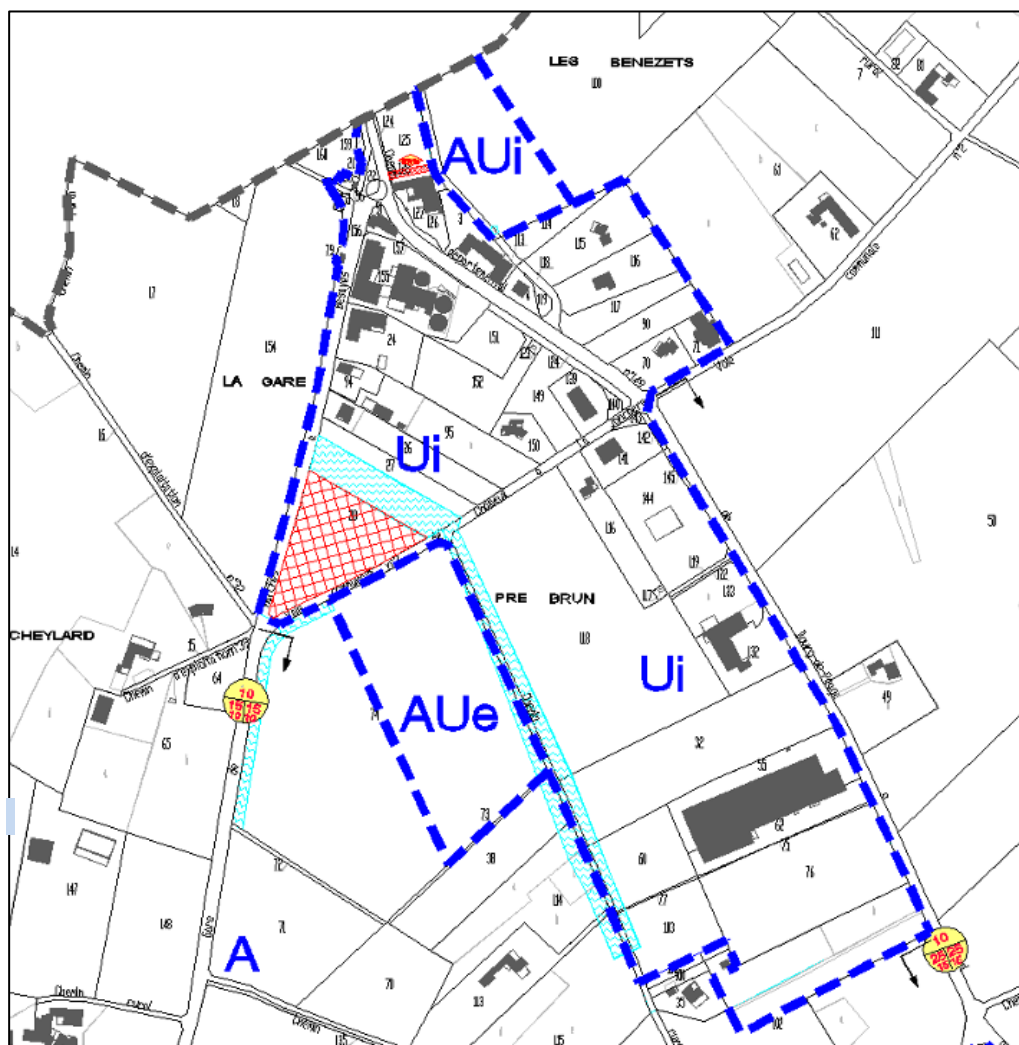
## 2.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

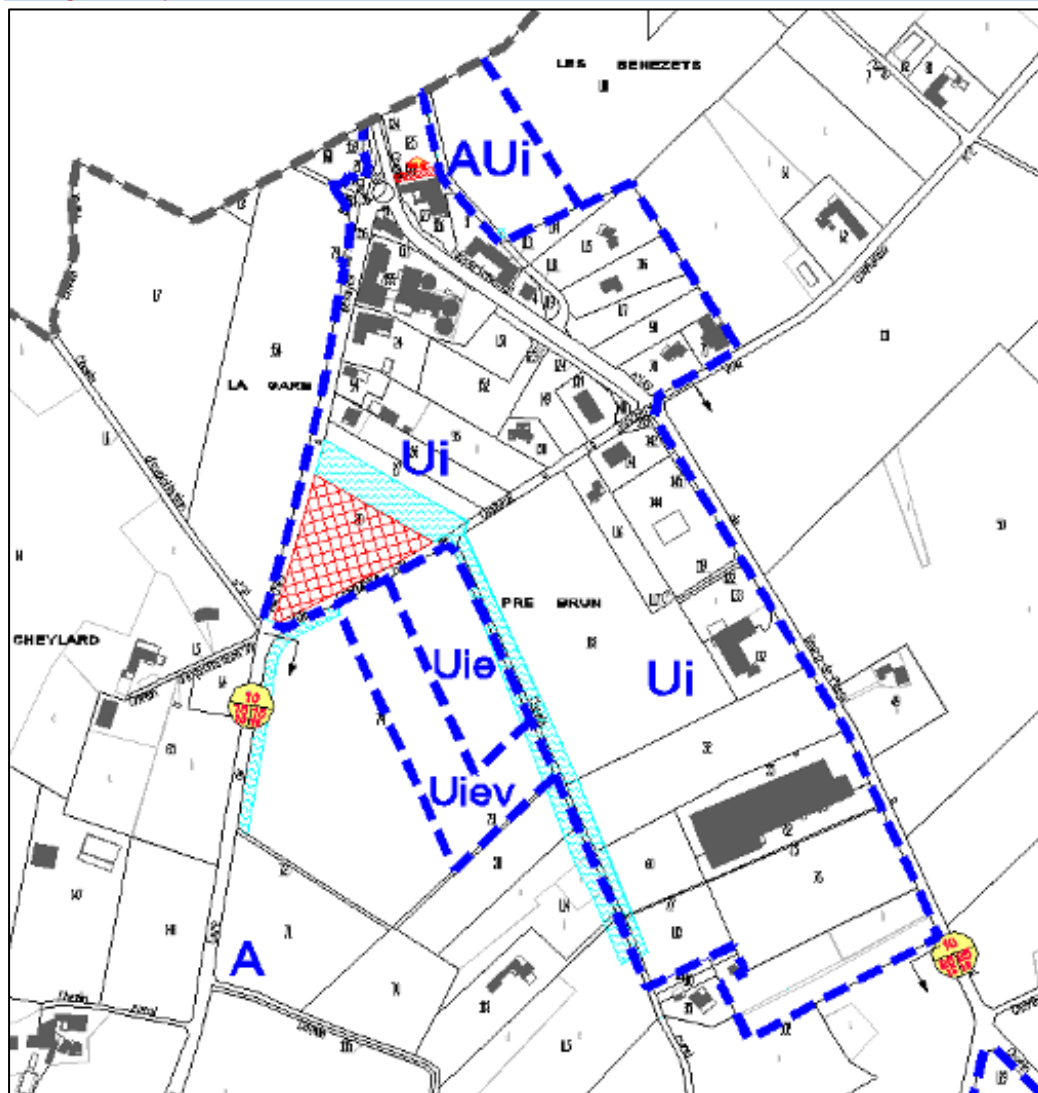
- > Modifier le plan de zonage pour classer la zone AUe en secteurs Uie et Uiev (sous-secteurs de la zone Ui) ;
- > Modifier les orientations d'aménagement concernant la zone d'activités de la gare, afin de préciser les principes attendus sur cette zone ouverte à l'urbanisation et mettre à jour l'orientation d'aménagement. Une trame végétale est notamment prévue en limite sud avec l'espace agricole, afin de constituer un espace tampon qui limite les risques de conflit d'usage avec l'agriculture.
- > Modifier le règlement :
  - en insérant les dispositions particulières des secteurs Uie et Uiev au règlement de la zone Ui ;
  - en toilettant le règlement des zones Ui et AUi à vocation d'activités, notamment afin d'économiser le foncier, ainsi que l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions et des abords, commun à l'ensemble des zones.
  - en supprimant le règlement de la zone AU, comprenant le secteur AUe, étant donné que le secteur AUe ouvert à l'urbanisation par la présente modification était la seule zone à urbaniser fermée du PLU.

### Modification du plan de zonage :

#### Zonage PLU avant modification



## Zonage PLU après modification



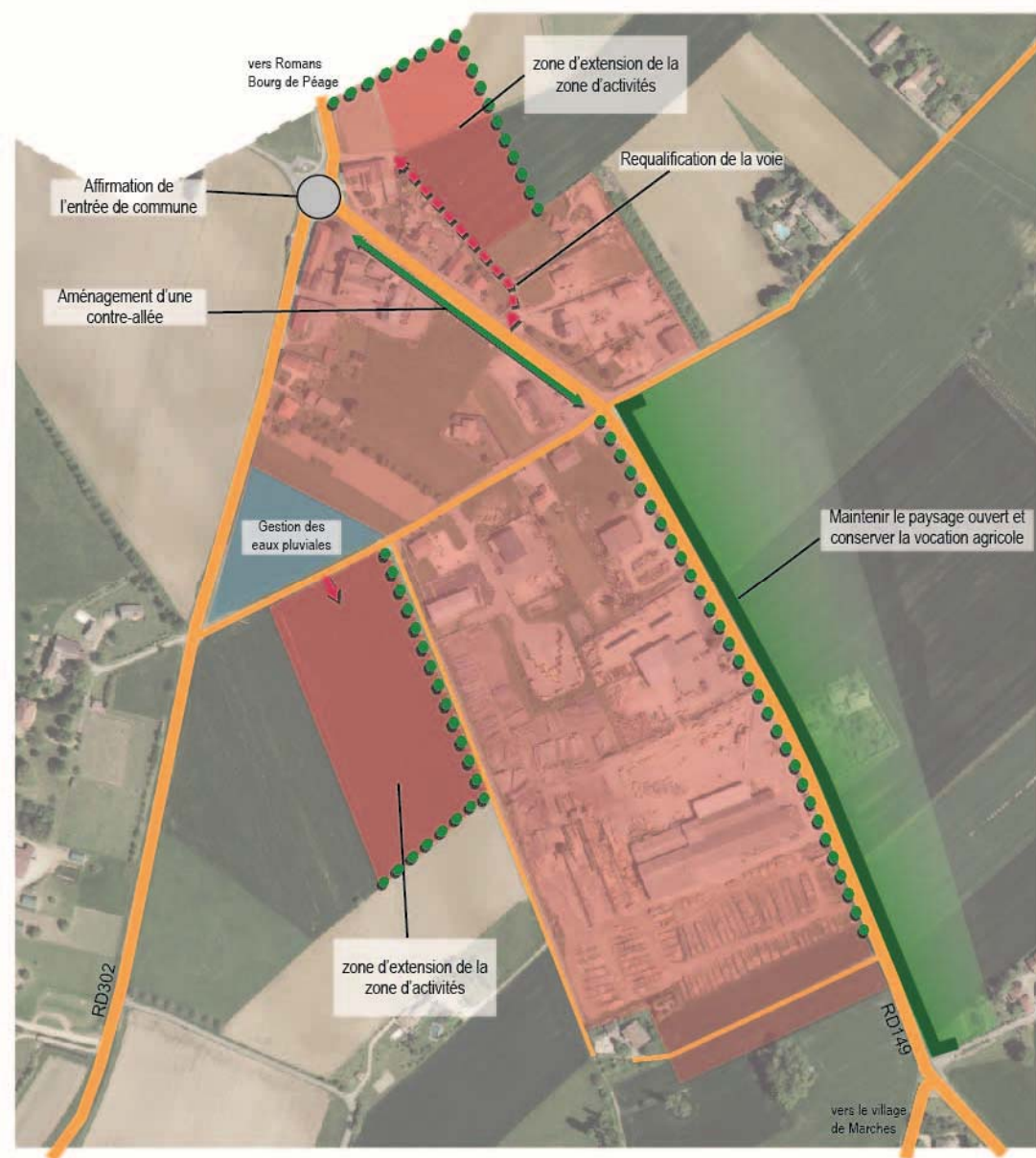
## Modification des Orientations d'aménagement :

### Orientation d'aménagement LA ZONE D'ACTIVITES DE LA GARE avant modification





## Orientation d'aménagement LA ZONE D'ACTIVITES DE LA GARE après modification



### Orientation d'Aménagement n°5 La zone d'activités de la Gare

#### Diagnostic :

- Entrée principale sur le territoire communal
- Développement longitudinal de la zone d'activités le long de la RD149
- Nombreux accès à la zone d'activités depuis la RD149

#### Préconisations :

- Prévoir des extensions à l'Ouest et au Nord-Est afin de ne pas accentuer le développement le long de la RD149 et profiter des équipements existants (voirie, réseaux)
- Maintenir un paysage ouvert et conserver la vocation agricole des terrains situés à l'Est de la RD149
- Limiter les accès sur la RD149
- Aménager la contre-allée existante
- Prévoir un aménagement paysager homogène sur toute la zone et particulièrement un traitement paysager le long de la RD149

- Secteurs à enjeux d'activités
- Accès indicatif
- Requalification de la voie
- Aménagement de la contre-allée
- Paysage ouvert à conserver
- Trame végétale à conserver ou à créer



## Modification du règlement écrit :

Le règlement de la zone Ui est modifié pour y intégrer les prescriptions particulières aux secteurs Uie et Uiev d'une part et d'autre part pour favoriser l'économie du foncier. En ce qui concerne les adaptations permettant de favoriser l'économie du foncier, le règlement de la zone AUi est modifié de manière similaire à celui de la zone Ui.

L'article 11, commun à l'ensemble des zones, concernant l'aspect extérieur et les abords des constructions, est modifié afin de mieux prendre en compte les particularités des zones à vocation d'activités économiques.

Enfin, le règlement de la zone AU, comprenant le secteur AUe est supprimé, le secteur AUe ouvert à l'urbanisation était la seule zone à urbaniser fermée du PLU de Marches.

> Les caractéristiques de la zone Ui sont complétées pour ajouter les secteurs Uie et Uiev.

### Caractéristiques de la zone Ui avant modification

La zone Ui correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ui délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales). Elle correspond à la zone d'activités de la Gare, située à l'entrée Nord du territoire communal.

La zone Ui comprend également un secteur concerné par un risque d'inondation lié aux ruissellements pluviaux, représenté au document graphique par une trame spécifique.

### Caractéristiques de la zone Ui après modification

La zone Ui correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ui délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales). Elle correspond à la zone d'activités de la Gare, située à l'entrée Nord du territoire communal.

**Elle comprend deux secteurs Uie et Uiev, correspondant à l'extension Ouest de la zone.**

La zone Ui comprend également un secteur concerné par un risque d'inondation lié aux ruissellements pluviaux, représenté au document graphique par une trame spécifique.

> Les articles 1 et 2 de la zone Ui sont adaptés afin de permettre la réalisation de bâtiments agricoles et de 2 « tiny-house » dans les secteurs Uie et Uiev, à condition qu'ils soient liés à l'activité économique.

### Article 1 de la zone Ui avant modification

**Dans la zone Ui sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage d'habitat.

### Article 1 de la zone Ui après modification

**Dans la zone Ui sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à destination d'activités agricoles, **à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui 2 concernant les secteurs Uie et Uiev,**
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage d'habitat.

## Article 2 de la zone Ui avant modification

### Dans les zones Ui sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des activités existantes ne seront autorisés qu'après réalisation des aménagements et travaux nécessaires à la gestion et au traitement des eaux de ruissellement générées par les installations et bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> après travaux.
- Les éoliennes et pompes à chaleur à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

Pour le secteur concerné par un risque inondation, et représenté au document graphique par une trame spécifique, s'appliquent les dispositions suivantes :  
[...]

## Article 2 de la zone Ui après modification

### Dans les zones Ui sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des activités existantes ne seront autorisés qu'après réalisation des aménagements et travaux nécessaires à la gestion et au traitement des eaux de ruissellement générées par les installations et bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> après travaux.
- Les éoliennes et pompes à chaleur à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

En outre, dans les secteurs Uiev et Uiev, sont autorisées à condition d'être liées aux activités économiques présentes sur le secteur :

- les constructions à usage agricole,
- les habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, dans la limite de 2 unités et de 40 m<sup>2</sup> par unité.

Dans le secteur Uiev, les constructions et installations sont soumises à la condition supplémentaire qu'elles ne doivent pas accueillir de personnes vulnérables au sens de l'article L.253-7-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour le secteur concerné par un risque inondation, et représenté au document graphique par une trame spécifique, s'appliquent les dispositions suivantes :  
[...]

> L'article 4 de la zone Ui est complété afin de favoriser une gestion plus naturelle des eaux pluviales dans les secteurs Uie et Uiev.

#### Article 4 de la zone Ui avant modification

[...]

##### Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur.

[...]

#### Article 4 de la zone Ui après modification

[...]

##### Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur.

**Dans les secteurs Uie et Uiev**, l'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué au milieu naturel si possible, sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

[...]

> L'article 7 de la zone Ui est modifié afin de tenir compte de la spécificité des secteurs Uie et Uiev.

#### Article 7 de la zone Ui avant modification

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Les murs sur limites seront obligatoirement aveugles.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ).

**En limite de zone**, la distance d'implantation **doit être au moins égale à 5 mètres**.

#### Article 7 de la zone Ui après modification

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Les murs sur limites seront obligatoirement aveugles.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ).

**En limite de zone**, la distance d'implantation **doit être au moins égale à 5 mètres** (la limite entre les secteurs Uie et Uiev n'est pas concernée par cette disposition).

> Les articles 8 et 9 des zones Ui et AUi sont modifiés afin de limiter la consommation de foncier.

#### Article 8 des zones Ui et AUi avant modification

Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace sera au minimum de 5 mètres.

#### Article 8 des zones Ui et AUi après modification

Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. ~~Cet espace sera au minimum de 5 mètres.~~

#### Article 9 des zones Ui et AUi avant modification

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la surface totale de la parcelle.

#### Article 9 des zones Ui et AUi après modification

~~L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la surface totale de la parcelle.~~

**Non réglementé.**

> L'article 10 des zones Ui et AUi est adapté afin de prendre en compte le cas où les bureaux sont intégrés au bâtiment d'activité.

#### Article 10 des zones Ui et AUi avant modification

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres. Pour les bureaux, la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.  
[...]

#### Article 10 des zones Ui et AUi après modification

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres. Pour les bureaux **non intégrés à un bâtiment d'activités**, la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.  
[...]

> L'article 12 des zones Ui et AUi est modifié, afin de remplacer les obligations chiffrées de nombre de places de stationnement par une formulation permettant de dimensionner le stationnement en fonction de la nature et de l'importance du projet.

#### Article 12 des zones Ui et AUi avant modification

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers, non compris le stationnement des poids lourds.

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

#### Article 12 des zones Ui et AUi après modification

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, ~~selon les normes suivantes :~~

- ~~— Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente~~
- ~~— Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers~~
- ~~— Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers~~
- ~~— Pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers~~
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers, non compris le stationnement des poids lourds.

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

**Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.**

**Les emplacements suffisants devront être prévus pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de livraison, dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.**

> L'article 13 de la zone Ui est complété des dispositions particulières au secteur Uie, qui tiennent compte de la situation du terrain et de la nature du projet :

#### Article 13 de la zone Ui avant modification

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des usagers du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

[...]

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

### Article 13 de la zone Ui après modification

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des usagers du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

[...]

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel. **Cette disposition ne s'applique pas à la limite ouest du secteur Uiev.**

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

En outre, dans les secteurs Uie et Uiev :

- les aires de stationnement seront préférentiellement traitées en matériaux drainants non imperméables et des arbres d'ombrage devront être plantés à raison de 1 arbre pour 4 places ou 1 arbre pour 100 m².
- la haie de chênes truffiers en bordure Est du secteur Uie sera intégralement préservée.

> L'article 11, commun à l'ensemble des zones, concernant l'aspect extérieur et les abords des constructions est modifié afin de mieux prendre en compte les particularités des zones à vocation d'activités économiques.

## Article 11 commun à l'ensemble des zones avant modification

### A - ASPECT GENERAL

[...]

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

[...]

### C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

#### 1- Toitures :

[...]

##### Composition des toitures

Les toitures sont à au moins deux pans identiques, les pentes de toit pourront varier de 30% à 45%, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur. Pour les bâtiments agricoles, la pente des toitures doit être comprise entre 20 et 35 %.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

[...]

##### Matériaux de couverture

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses ou toiture végétalisée, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire ;
- les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

D'autre part, pour tous les types de constructions :

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

[...]

#### E - Clôture (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Dans le centre bourg, les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être obligatoirement constituées d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduit afin de sauvegarder la spécificité du centre ancien.

Deux modèles possibles de clôture :

1- Les clôtures constituées de grillage : elles seront doublées d'une haie végétale. Ce type de clôture est interdit le long des voies et espaces publics, il est autorisé seulement en limite séparative.

2- Les clôtures bâties : construction d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté d'une barrière au moins égale à 0,60 m de hauteur. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas excéder un mètre soixante en limite du domaine public.

Le mur pourra être au choix de pierres sèches ou enduit comme la construction principale.

Les murs de plus de 1 mètre sont autorisés en continuité d'un mur existant dans les ensembles bâtis anciens : centre-village, centre-hameaux, corps de ferme. Ils reprendront les hauteurs et couleurs des murs anciens existants.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures sur les voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1,60 m. Cependant, en limite Ouest de la zone d'activités de la Gare, les clôtures pourront être portées à une hauteur supérieure pour protection anti-bruit des habitations voisines.

[...]

## F – ELEMENTS TECHNIQUES

[...]

### 3- Équipements liées aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

[...]

## Article 11 commun à l'ensemble des zones après modification

### A - ASPECT GENERAL

[...]

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, **ni aux bâtiments situés en zones Ui, Uie, Uiev ou AUi**.

[...]

### C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

#### 1- Toitures :

[...]

##### Composition des toitures

Les toitures sont à au moins deux pans identiques, les pentes de toit pourront varier de 30% à 45%, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur. Pour les bâtiments agricoles **et les bâtiments situés en zones Ui, Uie, Uiev ou AUi**, la pente des toitures doit être comprise entre 20 et 35 %.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

[...]

##### Matériaux de couverture

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses ou toiture végétalisée, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire ;
- les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) **et d'équipement d'intérêt collectif** :

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

D'autre part, pour tous les types de constructions :

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

[...]

### **E - Clôture** (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.



Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Dans le centre bourg, les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être obligatoirement constituées d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduit afin de sauvegarder la spécificité du centre ancien.

Deux modèles possibles de clôture :

1- Les clôtures constituées de grillage : elles seront doublées d'une haie végétale. Ce type de clôture est interdit le long des voies et espaces publics, il est autorisé seulement en limite séparative.

2- Les clôtures bâties : construction d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté d'une barrière au moins égale à 0,60 m de hauteur. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas excéder un mètre soixante en limite du domaine public.

Le mur pourra être au choix de pierres sèches ou enduit comme la construction principale.

Les murs de plus de 1 mètre sont autorisés en continuité d'un mur existant dans les ensembles bâtis anciens : centre-village, centre-hameaux, corps de ferme. Ils reprendront les hauteurs et couleurs des murs anciens existants.

**Dans les secteurs Uie et Uiev : la clôture sera constituée d'un grillage de couleur vert sombre sans soubassement maçonné et sera conçue de manière à permettre le passage de la petite faune.**

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures sur les voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1,60 m. Cependant, en limite Ouest de la zone d'activités de la Gare, les clôtures pourront être portées à une hauteur supérieure pour protection anti-bruit des habitations voisines.

[...]

## **F – ELEMENTS TECHNIQUES**

[...]

### **3- Équipements liées aux énergies renouvelables**

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture. **L'intégration pouvant être réalisée, soit par incorporation au toit, soit par surimposition sur le toit.**

[...]

> Le règlement de la zone AU, comprenant le secteur AUe, est supprimé, le secteur AUe ouvert à l'urbanisation était la seule zone à urbaniser fermée du PLU de Marches.

## 3

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### 3.1 Sur la consommation foncière

Le projet de modification ouvre à l'urbanisation 2,6 ha pour les activités économiques.

Cette ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour répondre aux besoins de développement d'une entreprise installée sur la zone Ui et qui est en forte croissance (150 salariés d'ici 3 ans au maximum, pour 30 salariés aujourd'hui). Cette entreprise a engagé un projet de développement durable intégrant des bâtiments d'activités et de services aux salariés (restaurant, crèche) et des activités pédagogiques autour d'une production maraîchère en permaculture, pour laquelle le label « jardin remarquable » sera recherché.

Le projet de modification entraîne la consommation foncière de 2,6 ha aux dépens de la zone agricole.

Par ailleurs, le règlement des zones à vocation d'activités économiques (Ui et AUi) est modifié afin de favoriser la densification des parcelles et ainsi permettre de limiter à terme la consommation foncière.

### 3.2 Sur l'agriculture

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe pour les activités économiques concerne 2,6 ha de terrains agricoles, exploités jusqu'ici en grandes cultures.

Il faut cependant noter que la parcelle agricole, qui est ainsi en partie consommée ne générera pas de délaissé agricole : la partie maintenue en zone agricole de la parcelle sera cultivée pour les besoins de l'entreprise : (plantation de lavandin bio et maraîchage en permaculture).

Le secteur Uiev, dans lequel les installations et constructions susceptibles d'accueillir des personnes vulnérables seront interdites, permettra de ne pas générer de zone d'interdiction de toute utilisation de produits phytopharmaceutiques dans les espaces agricoles voisins et ainsi, ne pénalisera pas ces activités agricoles.

### 3.3 Sur les milieux naturels

Le secteur ouvert à l'urbanisation n'est concerné par aucun enjeu écologique particulier et est situé en dehors de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel. Il ne concerne aucun élément de la trame verte et bleue régionale.

Il concerne un terrain agricole de grandes cultures, ne comportant pas de formation végétale particulière, en dehors d'une haie de chênes truffiers en limite Est du secteur, qui sera intégralement conservée.

En outre le projet, qui s'inscrit dans une démarche volontaire tournée vers la production de produits naturels et zéro-déchets, entend développer une gestion douce des eaux pluviales et un jardin remarquable mettant en avant la diversité des espèces et sera donc ainsi plutôt positif pour la biodiversité locale.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur les milieux naturels.**

### 3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Le projet d'urbanisation ne se situe à proximité d'aucun cours d'eau ou périmètre de protection de captage.

Les eaux pluviales des surfaces ouvertes à l'urbanisation seront gérées sur l'emprise du terrain concerné, selon des méthodes alternatives : noues, mares,...

Le secteur est desservi par l'assainissement collectif et la ressource en eau est suffisante pour répondre aux besoins générés.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur les eaux superficielles et souterraines.**

### 3.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de 2,6 ha au s'inscrit dans la continuité directe de la zone d'activités existante et est desservi par le chemin des Compagnons au Nord. Cette voie a été requalifiée jusqu'au droit du secteur et débouche ensuite sur la RD 149 qui est l'axe localement structurant entre le village de Chatuzange-le-Goubet et celui de Marches. Le carrefour entre le chemin des Compagnons et la RD149 est aménagé sous la forme d'un tourne-à-gauche.

Le secteur ouvert à l'urbanisation n'est pas concerné par des zones de risques en dehors de la bordure Est identifiée comme sensible au ruissellement pluvial : cette zone sensible correspond à la haie de chênes truffiers, dont le règlement et les orientations d'aménagement imposent la conservation intégrale. D'autre part, le règlement du secteur Uie ouvert à l'urbanisation prévoit une gestion naturelle des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des espaces non bâtis.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.**

## 3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Le secteur ouvert à l'urbanisation n'est concerné :

- ni par une zone de présomption archéologique,
- ni par un site classé ou inscrit,
- ni par un site patrimonial remarquable,
- ni par un périmètre de protection de monument historique.

Le secteur ouvert à l'urbanisation est situé dans un secteur de plaine, à l'arrière des bâtiments existants de la zone d'activité par rapport au principal axe routier (RD149 vers Marches ou Barbières) et sera donc peu très peu visible depuis cette voie.

Depuis la RD 302 (vers Bésayes), le site sera visible à l'avant des bâtiments d'activités existants, tout en conservant des vues sur le village de Marches, implanté sur une hauteur à l'arrière.

Le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, assez précis, favorisera l'intégration paysagère des futures constructions.

**Le projet de modification n'aura pas d'incidence négative notable sur le patrimoine paysager et bâti.**

## 3.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Le projet de développement de l'entreprise qui nécessite l'ouverture à l'urbanisation, intègre les préoccupations liées au climat et à l'énergie avec :

- la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïque en toiture) ;
- la limitation de l'imperméabilisation (toiture en partie végétale, stationnement en majorité en matériaux drainants, gestion des eaux pluviales sous forme d'espaces verts,...).

Si le développement de l'activité économique génère nécessairement une augmentation de la circulation, les services présents sur place pour les salariés (restaurant d'entreprise et micro-crèche), ainsi que l'engagement de l'entreprise dans la limitation des déplacements motorisés (encouragement au covoiturage, aux déplacements modes doux), en attendant une desserte efficace par les transports en commun, permettront de limiter les déplacements motorisés des salariés.

**Le projet de modification aura une incidence maîtrisée et limitée sur l'air, le climat et l'énergie.**

## 4

# LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

## 4.1 Pièces écrites modifiées

**Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera inséré dans le dossier du PLU actuellement opposable, pour présenter et motiver la procédure de modification : il sera constitué de la présente notice.

**Orientations d'aménagement** : l'orientation d'aménagement concernant la zone d'activités de la Gare est modifiée et sera à remplacer dans les orientations d'aménagement actuelles (Pièce 2b).

**Règlement** : le règlement des zones Ui et AUi est modifié et sera à remplacer dans le règlement du PLU actuel (Pièce 3a).

## 4.2 Pièces graphiques modifiées

Le **plan de zonage** (Pièce 3b) modifié compose le volet n°4 du présent dossier de mise en compatibilité. Il sera à substituer au plan de zonage actuel.

*Département de la Drôme*

# **Commune de MARCHES**

(26300)

## **MODIFICATION N°1 DU PLU**

(28/10/2019)

**ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP ZONE AUB3**

**SUPPRESSION DES SECTEURS AH ET NH**

**REPERAGES DE BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE  
DESTINATIONS**

### **1 – Notice explicative**



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>MODIFIER LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE AUB3</b>	<b>4</b>
2.1	Contexte .....	4
2.2	Le Projet de modification .....	4
2.3	Présentation de la modification .....	5
2.4	Impacts de la modification .....	7
<b>3</b>	<b>COMPLÉTER LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A</b>	<b>8</b>
3.1	Contexte .....	8
3.2	Présentation de la modification .....	8
3.3	Impacts de la modification .....	9
<b>4</b>	<b>COMPLÉTER LE REPÉRAGE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11</b>	<b>10</b>
4.1	Contexte et projet .....	10
4.2	Le projet de modification .....	10
4.3	Contenu de la modification .....	16
<b>5</b>	<b>SUPPRIMER LES STECAL ET AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LES ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE</b>	<b>17</b>
5.1	Contexte et projet .....	17
5.2	Le projet de modification .....	18
5.3	Contenu de la modification .....	18
5.4	Impacts de la modification .....	19
<b>6</b>	<b>REPRENDRE LA RÉDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>20</b>
6.1	Contexte et projet .....	20
6.2	La modification du PLU .....	20
6.3	Contenu de la modification .....	21

---

<b>7</b>	<b>TOILETTAGE ET MISE A JOUR DU REGLEMENT</b>	<b>22</b>
7.1	Contexte et projet .....	22
7.2	Le projet de modification .....	22
7.3	Contenu de la modification .....	22
<b>8</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>23</b>
8.1	Pièce écrite modifiée .....	23
8.2	Pièce graphique modifiée .....	23



# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

MARCHES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 28 janvier 2013.

**A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une première procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :**

- Modifier les conditions d'urbanisation (OAP, règlement et zonage) de la zone AUb3 au sud-ouest du village ;
- Compléter le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N ;
- Supprimer les secteurs Ah et Nh et les remplacer par les dispositions de la Loi Macron ;
- Apporter quelques modifications de détails au règlement ;

### CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),
- ***Que, par conséquent, le projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure simplifiée de modification ;***

La présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale systématique mais a fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale le 26 juin 2019 ; la réponse de l'Autorité Environnementale sera délivrée d'ici le 26 août 2019.

# 2

## MODIFIER LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE AUb3

### 2.1 Contexte

La zone AUb3 est située en continuité du village de Marches sur son flanc sud-ouest, au-dessus des terrains de sports. Le site, d'environ 1,16 ha, est destiné à accueillir un programme de logement présentant une mixité typologique.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation relativement souple mais dont certains points sont difficiles à prendre en compte du fait de la topographie assez marquée du site et de la configuration de la parcelle.

Notamment la voie de liaison interne imposée par les OAP part de l'angle nord-est et rejoint la façade ouest du terrain, ce qui contraint à dessiner des parcelles constructibles anguleuses alors que le terrain présente une pente assez importante de 16%. Cette contrainte topographique impose que la voirie puisse être installée de façon adaptée au site afin de permettre un découpage parcellaire rationnel.

D'autres points de détails des OAP devront également être revus et allégés : conditions de dessertes des terrains, modalités de répartitions des typologies de logements. Ils sont développés dans les paragraphes suivants.

Le règlement de la zone AUb3 devra également faire l'objet d'ajustement de détail pour faciliter la mise en œuvre d'une opération d'aménagement. Enfin, l'emplacement réservé n°7 destiné à un cheminement doux sera supprimé car ce cheminement est intégré à l'opération d'aménagement prévue sur la zone.

La proposition d'ajustement du PLU ne modifie en rien la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation.

### 2.2 Le Projet de modification

Globalement, il n'y a pas de forte remise en cause des dispositions du PLU actuel, mais simplement un ajustement qui permet de prendre en compte les études réalisées par les aménageurs sur la base de relevés topographiques précis.

Compte tenu de sa position en continuité directe de l'urbanisation existante et compte tenu de la présence des réseaux publics suffisants en périphérie, la zone AUb3 peut être maintenue en zone urbanisable à court terme (comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel).

## 2.3 Présentation de la modification

Elle consiste en une modification du règlement écrit du PLU :

- L'article AUb 3 est modifié sur un point de détail afin d'exonérer la zone AUb3 de l'obligation de limiter les circulations automobiles en cœur d'îlot. Cette disposition étant incompatible avec les OAP qui demandent la création d'une voie de liaison centrale reliant les rues existantes à l'est et à l'ouest de la zone.
- L'article AUb3 est également corrigé pour supprimer la référence à l'article L.332-8 du code de l'urbanisme pour le financement des accès aux secteurs AUb par les aménageurs. Cette référence est une erreur car cet article concerne la participation pour équipement public exceptionnel qui ne s'applique pas aux opérations de logements.
- L'article AUb3 est également complété pour assouplir les contraintes en matière de dimension des aires de stationnement non closes.
- L'article AUb4 est complété pour préciser les conditions de mise en œuvre des dispositifs de gestions des eaux pluviales ;

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone AUa** sera corrigé de la façon suivante :

### **ARTICLE AUb 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Dans les secteurs ~~AUb3~~, AUb4 et AUb5, chaque opération d'aménagement sera conçue de façon à limiter au mieux les circulations automobiles en cœur d'îlot afin de préserver la tranquillité des espaces communs et des logements.

Dans ces deux secteurs, les accès aux bâtiments se feront depuis un espace central piéton (espace commun privatif) qui fera l'objet d'un traitement qualitatif de type cours urbaine en matériaux perméable de préférence. L'accès des véhicules à cette cours urbaine sera toléré pour les chargement et déchargements.

Pour les secteurs AUb4 et AUb5 ~~notamment~~, les accès aux parcelles se feront donc depuis la voie communale située au nord, à partir d'un seuil qui ouvre sur une zone de stationnement. Ce seuil pourra être marqué par un ou plusieurs volumes bâtis de structure légère, qui abriteront, côté rue, les boîtes aux lettres et coffrets techniques (EDF, FT, etc. ...), et côté lot privé, le local poubelles, l'éventuel poste de transformation EDF et tout autre élément technique nécessaire au fonctionnement de l'îlot.

La zone de stationnement sera aménagée et paysagée de façon qualitative.

#### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- [...]
- Tout accès nouveau sur une route départementale nécessite une permission de voirie. Sur une route départementale, un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble. L'aménagement des carrefours d'accès à ~~de~~ ces zones sera à la charge de l'aménageur ~~en application de l'article L332-8 du CU~~.

Dans les secteurs AUb1, AUb2 et AUb3 ~~AUb1 et AUb2~~, pour chaque construction, l'accès doit être réalisé de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement

présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur. En cas d'impossibilité technique, un espace de stationnement de dimension inférieure sera possible à condition qu'il permette le stationnement de 2 véhicules.

[...]

#### **ARTICLE AUb 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

[...]

##### **Eaux pluviales**

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures. Sauf si le résultat des études hydrogéologiques réalisées sur le terrain révèle une incapacité des sols à infiltrer les eaux de pluies. Dans ce cas, un raccordement du réseau d'eaux pluviales de chaque lot au réseau d'eaux pluviales de l'opération sera autorisé.

Une partie des eaux de ruissellement pourra être ~~sera~~ tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. Le dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle, sur la base des études hydrogéologiques réalisées sur le terrain. La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.

[...]

##### **Elle consiste en une modification du règlement graphique du PLU :**

L'emplacement réservé N°7 qui longe la zone AUo3 est supprimé car le cheminement doux est intégré au projet d'aménagement qui sera réalisé sur la zone.

##### **Elle consiste également en une adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**

Les OAP imposent notamment la réalisation d'un programme de logement d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. Soit environ 17 logements sur les 11.650 m<sup>2</sup> de la zone AUb3 ; Ces principales dispositions sont maintenues.

La modification consiste en des ajustements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation afin que celles-ci soient adaptées à la topographie du terrain.

Les OAP sont modifiées pour adapter le tracé de la voie de liaison interne qui est imposée entre l'est et l'ouest afin que ce tracé soit plus cohérent avec la topographie du site ;

Les OAP sont modifiées pour assouplir la configuration très stricte imposée pour le profil en travers type des voies qui ne laisse aucune possibilité d'adaptation ;

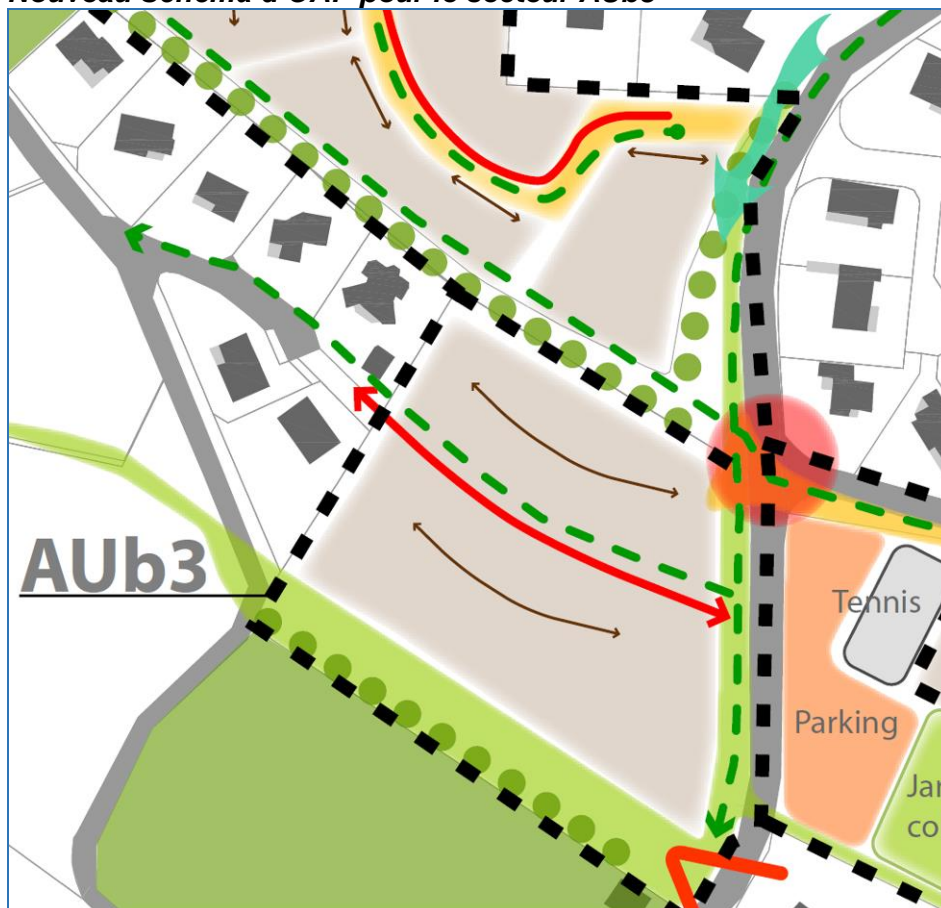
Elles sont également modifiées afin d'exonérer la zone AUb3 de l'obligation de limiter les circulations automobiles en cœur d'îlot. Cette disposition étant incompatible avec l'obligation faite par ailleurs de créer une voie de liaison centrale reliant les rues existantes à l'est et à l'ouest.

Les OAP sont modifiées pour assouplir les modalités de répartitions des typologies de logements qui, à l'heure actuelle, ne sont pas adaptées à la topographie du terrain, ni à la morphologie du tissu urbain existant ;

La nouvelle rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation est présentée en pièce 3 du présent dossier de modification du PLU.

Le nouveau schéma récapitulatif pour la zone AUb3 est présenté ci-dessous.

#### **Nouveau Schéma d'OAP pour le secteur AUb3**



## **2.4 Impacts de la modification**

La modification ne modifie en rien l'emprise des zones urbanisables du quartier. Elle ne fait que déplacer certains éléments (voirie, coulée verte, etc..) du schéma de l'orientation d'aménagement de la zone AUb3, sans modifier les capacités d'accueil de la zone ni les typologies de logements possibles.

Les dispositions réglementaires sont ajustées pour être assouplies mais sans remises en cause de règles importantes.

Ce point de la modification du PLU qui concerne la zone AUb3 n'aura donc pas d'impact sur le PLU actuel, ni sur le développement de l'urbanisation tel que prévu par ce PLU.

# 3

## COMPLÉTER LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A

### 3.1 Contexte

La loi ELAN adoptée le 23 novembre 2018 a complété l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui stipule désormais que « *le règlement du PLU peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* »

La commune souhaite apporter cette nouvelle disposition au règlement de la zone A de son PLU.

En outre, la commune souhaite également apporter une précision sur les possibilités de rénovation des bâtiments agricole existants en indiquant que cette rénovation ne peut être l'occasion d'un changement de destination.

### 3.2 Présentation de la modification

**Elle consiste en une modification du règlement écrit du PLU :**

L'article A 2 est complété pour :

- autoriser « *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production* » et pour indiquer dans quelles conditions ces constructions peuvent être autorisées.
- Indiquer que « *la rénovation des bâtiments agricole existants est autorisée sous réserve qu'elle ne soit pas accompagnée d'un changement de destination* » ;

**> Modification du règlement écrit :**

**Le règlement de la zone A sera complété de la façon suivante :**

#### **ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

[...]

- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.  
L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural.  
Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;  
Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés

[...]

Sont également autorisées dans l'ensemble de la zone A :

- Sous réserve de ne pas être accompagnée d'un changement de destination, la rénovation des bâtiments agricole existants ;

[...]

### 3.3 Impacts de la modification

La modification permet de pérenniser et de renforcer les activités agricoles présentes sur le territoire de la commune en leur permettant de développer dans des conditions favorables des activités dans le prolongement de leurs activités de production.

Les dispositions réglementaires proposées permettent de préserver l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et permette de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ce point de la modification du PLU qui concerne la zone A n'aura donc que très peu d'impact sur la zone agricole et sur la préservation des paysages.

# 4

## COMPLÉTER LE REPÉRAGE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11

### 4.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement graphique du PLU de Marches repère 25 bâtiments en zone agricole pour leur permettre le changement de destination sans extension.

Il s'avère qu'une quinzaine d'autres constructions de la zone agricole, qui ne sont pas des habitations, répondent aux critères posés par le rapport de présentation du PLU et seraient également susceptibles de faire l'objet d'une transformation en logement ou en activités.

En outre, trois bâtiments repérés par le PLU opposable ont été transformés en habitation. Ils peuvent donc être retirés de la liste des bâtiments repérés. Il s'agit des bâtiments repérés comme pouvant changer de destination n°2, 12 et 26.

La commune souhaite donc effectuer la mise à jour du repérage des bâtiments pouvant changer de destination, afin de rajouter ces quelques bâtiments situés en zone agricole et pour supprimer ceux ayant fait l'objet d'un changement de destination.

### 4.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à repérer quinze autres constructions existantes afin d'autoriser leur changement de destination vers l'habitation ou vers l'activité pour l'une d'entre elles. Ces quinze constructions se trouvent en zone A.











Toutes les constructions nouvellement repérées sont situées à proximité d'une voie publique et des réseaux permettant leur utilisation comme habitation. Dans tous les cas, les constructions se trouvent suffisamment éloignées d'un siège d'exploitation agricole en activité pour ne pas gêner ou compromettre l'activité agricole. Dans la plupart des cas, elles sont attenantes ou proches d'une habitation déjà existante. Pour les bâtiments repérés sous le n°21, le siège d'exploitation situé à proximité cessera son activité en 2020.











Dans tous les cas il s'agit d'une construction comportant au minimum les quatre murs et la toiture et présentant une valeur patrimoniale justifiant sa reconversion éventuelle en habitation.

Dans tous les cas, le changement de destinations de la construction ne remettra pas en cause l'activité agricole, compte tenu de la localisation de chacune de ces constructions.








Les constructions nouvellement repérées sont les suivantes :













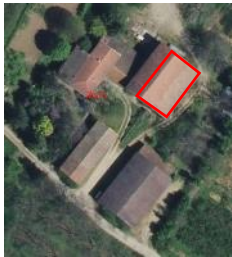




N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
8	La Monnaie, 355 route de Fiancey  ZK 72	Ancienne ferme composée d'une habitation, d'une magnanerie et de remises attenantes. Située en bordure de voie communale. Accès par la route de Fiancey.	  	Remise (entouré en rouge) accolée à la magnanerie, elle-même repérée sous le n° 26.
16	62, chemin des Hérons  ZH 92	Groupe de constructions au sein d'un hameau composé de plusieurs habitations, de hangars et remises en pierres et de plusieurs annexes attenantes.  Accès par la route du Moulin au sud	 	Ancienne remise en pierres attenante à une habitation (entouré en rouge).
21	1383, route de la Montagne Bleue  ZE 91	Ensemble composé d'une habitation, d'une grange et de remises formant une cour fermée.  La grange et les remises sont bâties en pierres.	  	La grange et les remises formant un L au nord-est du tènement. (entourées en rouge)
29	623 rte de la Montagne Bleue  ZE 66	Groupe de constructions situé en bordure de route, au sud d'une parcelle agricole. Il est composé d'une habitation et d'un ensemble d'anciens bâtis agricoles.	 	Bâtiments faisant face à la maison d'habitation, à l'est. (entouré en rouge).

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
30	234, route du Fer à Cheval  ZI 467	Groupe de constructions non-agricoles sur un tènement non agricole. Desservis par une voie communale. Accolées les unes aux autres, sauf un atelier à l'écart d'une quinzaine de mètres.	 	L'ancien atelier bâti en parpaings et situé à 15 mètres de l'habitation. (entouré en rouge)
31	100, route du Fer à Cheval  ZI 138	Groupe de constructions non-agricoles sur un tènement non agricole. Desservis par une voie communale. Accolées les unes aux autres, y compris une remise.	 	Uniquement la remise en maçonnerie accolé au nord de la maison d'habitation. (entouré en rouge)
32	785, route du Moulin  ZH 39	Ancien atelier situé en secteur Ah au sud-est de la commune – quartier Grange-Neuve. Desservis par une voie communale et situé sur un terrain d'agrément qui n'a pas de vocation agricole.	  	Uniquement l'atelier en maçonnerie situé à 25 mètres d'une habitation existante et à 20 mètres de la route du Moulin (entouré en rouge).
33	641, route de Fiancey  ZK 4	Ancienne ferme composée d'une habitation, d'un hangar attenant et d'étables et remises détachées. L'habitation existante est occupée. Située dans un ilot agricole, à proximité du village, au sud de celui-ci. Accès par le	  	Hangar en prolongement de l'habitation et remise séparée au sud. (entouré en rouge)



N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
		chemin de la Monnaie à l'Est.		
34	Conton sud Route de Fiancey  ZL 36	Groupe de constructions formant cour intérieure. Plusieurs habitations et annexes ainsi que hangars, granges et remises. Accès par la route de Fiancey	 	La grange, attenante à l'habitation, est repérée comme pouvant changer de destination. (entourés en rouge). Le <b>Repérage du hangar au sud a été supprimé</b> suite à l'avis des Personnes Publiques Associées.
35	1745, Route de Fiancey  ZM 129	Ensemble bâti composé d'une habitation et dépendances attenantes à proximité de la voie communale (route de Fiancey).	 	L'ancien hangar et la remise attenants à l'habitation. (entourée en rouge)
36	296, route des Sétéreées  ZC 83	Ancienne corps de ferme composée d'une habitation, d'une magnanerie et de remises attenantes.  Située au nord de la Gare de Marches en bordure de voie communale.	  	L'ancienne magnanerie et hangar attenant. (entouré en rouge)

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
37	191, chemin de la transhumance ZD 61	Ancienne ferme composée d'une habitation, de granges et hangars attenants, alignés le long de la voie communale.  Accès par la route de la Transhumance.	  	Grange au sud-est de la cour
	150, route Méridionale ZL 87	Groupe de bâtiments composé de plusieurs habitations, de granges et hangars attenants, à proximité de la voie communale.  Accès par la route Méridionale.	 	<b>Repérage supprimé</b> suite à l'avis des Personnes Publiques Associées car la construction ne peut être considérée comme un « bâtiment » au regard de l'article L.151-11, I, 2°.
38	La Banne ZB 30	Accès par la route de la Tour du Chanoine Chevalier	  	Petite dépendance au sud-ouest de l'habitation
39	390, route Méridionale ZL 73	Ancienne ferme composée d'une habitation, de granges et hangars attenants, à proximité de la voie communale.  Accès par le chemin d'exploitation.	  	Appentis et quart ouest de la grange à l'Est de l'habitation, le tout étant attenant à celle-ci.

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
<b>39 bis</b>	390, route Méridionale ZL 73	Ancienne ferme composée d'une habitation, de granges et hangars attenants, à proximité de la voie communale.  Accès par le chemin d'exploitation.	  	Les ¾ Est de l'appentis. Changement de destination vers une activité économique uniquement.
<b>40</b>	La Bergère ZD 69	Groupe de bâtiments composé de plusieurs habitations, de granges et hangars, à proximité de la voie communale.  Accès par la route des Samsones.	 	Le bâtiment au centre de l'ilot.

## 4.3 Contenu de la modification

### > **Modification du règlement graphique :**

La modification du PLU consiste à rajouter sur le document graphique du règlement un symbole sur chacune des nouvelles constructions listées ci-dessus afin de les repérer comme pouvant changer de destination.

Il s'agira également de supprimer le symbole sur les bâtiments numérotés 2, 12 et 26 qui ont déjà fait l'objet d'un changement de destination.

### > **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera modifié de la façon suivante :

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

- Le changement de destination à des fins d'habitation des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article [L.151-11](#) ~~L.123-3-4~~ [du code de l'urbanisme](#), sauf pour le bâtiment repéré sous le N°39 bis qui ne pourra faire l'objet d'un changement de destination que pour de l'activité économique.

[...]



# 5

## SUPPRIMER LES STECAL ET AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LES ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

### 5.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU de Marches permet l'extension (limitée) des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans les secteurs Ah de la zone Agricole et dans les secteurs Nh de la zone naturelle.

D'autre part, dans les secteurs Ah sont également autorisées les extensions limitées des bâtiments existants à usage d'activités. En outre, dans les secteurs Nh sont autorisées les extensions de toutes les constructions existantes.

La présence de nombreux secteurs Ah et Nh n'étant pas compatibles avec les évolutions législatives opérées par la loi ALUR du 27 mars 2014, il y a lieu de supprimer ces secteurs qui ont pour seule vocation de permettre l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes en zone A et N.

Les dispositions des lois Macron et LAAAF permettant d'offrir ces possibilités à l'ensemble de la zone agricole et de la zone naturelle.

Pour rappel, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) a fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle).

L'article L.151-12 dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Comme le prévoit l'article précité, les dispositions du règlement qui encadrent l'extension et les annexes aux habitations existantes seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La possibilité qu'offre actuellement le règlement du secteur Ah d'extension des activités artisanales ou de services existantes sera supprimée car, après vérification, il n'existe aucun bâtiment d'activité spécifique ou suffisamment conséquent pour justifier le recours à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans la zone A. En effet, les quelques activités recensées en zone A sont pratiquées sur le lieu d'habitation dans des bâtiments annexes à l'habitation (menuisier, restaurant) ou dont le lieu d'habitation constitue le siège administratif de l'activité (plombier, zingueur, entreprise de TP).

## 5.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à supprimer les secteurs Ah et Nh du règlement et à réécrire les dispositions réglementaires déjà présents mais non conformes des zones A et N qui concernent l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes.

En outre les références aux secteurs Ah et Nh apparaissant dans le règlement des zones A et N seront supprimées.

L'article 10 sur les hauteurs ne sera pas modifié car le règlement actuel des zones A et N encadre déjà suffisamment la hauteur des constructions à usage d'habitation, permettant ainsi de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

## 5.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique** : suppression des secteurs Nh et des secteurs Ah ;

> **Modification du règlement écrit** :

Le règlement de la **zone agricole** est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*La référence au secteur Ah est supprimée ;*

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

*La référence au secteur Ah est supprimée et les sept alinéas concernant l'extension des habitations et constructions existantes et les annexes aux habitations existantes sont remplacés par les trois alinéas suivants :*

Sont également autorisées dans l'ensemble de la zone A :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.



- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

Le règlement de la **zone naturelle** est modifié de la façon suivante :

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*La référence au secteur Nh est supprimée ;*

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

*La référence au secteur Nh est supprimée et les cinq alinéas concernant l'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations existantes sont remplacés par les deux alinéas suivants :*

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

## 5.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les dispositions intégrées au règlement des zones A et N sont déjà présentes dans le règlement des secteurs Ah et Nh. Ces dispositions sont seulement « toilettées » afin d'être rendues conformes aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

En outre, dans la mesure où l'ensemble des habitations existantes dans le secteur rural de la commune étaient classées en Nh ou en Ah, ce toilettage réglementaire n'aura pas d'impact significatif.

L'impact sur la qualité des paysages sera positif du fait que :

- l'extension limitée des habitations ne pourra concerner que les habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres ;
- les annexes doivent être implantées en dehors de tout terrain agricole.

L'impact sur les espaces (naturels ou agricoles) et l'impact sur les paysages et sur l'environnement en général sera donc réduit par rapport au PLU actuel.

Compte tenu de la circonscription rigoureuse des possibilités d'extension d'habitation et de construction d'annexes aux habitations, ces nouvelles dispositions ne compromettent en aucun cas l'activité agricoles.

# 6

## REPRENDRE LA RÉDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

### 6.1 Contexte et projet

L'article 2 des zones A et N, contient un alinéa sur les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC). Cet alinéa sera adapté à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant d'équipements collectifs plutôt que de services publics ou d'Intérêt collectifs et qui autorise ces équipements à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions doivent être rajoutées au règlement des zones A et N.

### 6.2 La modification du PLU

Elle consiste à :

- **Pour les zones A et N** : Revoir la rédaction de l'alinéa sur les CINASPIC ;

## 6.3 Contenu de la modification

### > **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera modifié de la façon suivante :

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

- ~~— Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.~~
- ~~— les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.~~

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié de la façon suivante :

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- ~~— Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.~~
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[...]

# 7

## TOILETTAGE ET MISE A JOUR DU REGLEMENT

### 7.1 Contexte et projet

Depuis l'approbation du PLU en 2014, le code de l'urbanisme a évolué :

- il a été entièrement renuméroté : les renvois aux articles du code figurant dans le règlement actuel sont donc obsolètes ;
- la possibilité de réglementer le COS a été supprimée ;
- la possibilité de réglementer la superficie minimale des terrains a été supprimée ;
- le contenu de certains articles mentionnés dans le règlement (notamment dans les annexes) a été modifié.

Il est donc proposé de toiletter et mettre à jour le règlement du PLU afin de le rendre cohérent avec la rédaction actuelle du code de l'urbanisme.

### 7.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à modifier le règlement pour :

- Remplacer les références aux articles du code de l'urbanisme par leur nouvelle numérotation dans tout le règlement, y compris le document graphique et les annexes ;
- Inscrire la mention « sans objet » pour les articles 5 et 14 du règlement de chaque zone, la possibilité de réglementer les superficies minimum et le COS ayant été supprimée ;
- Toiletter les annexes du règlement qui retranscrivent des articles du code de l'urbanisme qui ont été modifié depuis.

### 7.3 Contenu de la modification

L'impact de cette modification sera nul, car il s'agit simplement de mettre à jour les références aux dispositions réglementaires qui s'appliquent aujourd'hui.

# 8

## LES PIÈCES MODIFIÉES

### 8.1 Pièce écrite modifiée

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

**Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

**Règlement** :

**Document texte** : le règlement est mise à jour dans son ensemble. Le document est donc remplacé dans son intégralité.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation** : elles sont ajustées pour ce qui concerne la zone AUb3 et pour certains points, la modification concernera également les autres secteurs de la zone AUb.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

### 8.2 Pièce graphique modifiée

**Règlement** :

**Document graphique** : le document graphique du règlement (plan de zonage) est complété et modifié pour supprimer l'ER n°7 et pour rajouter les constructions supplémentaires repérées au titre du changement de destination et pour supprimer les secteurs Ah et Nh.

*Département De La Drôme*

**Commune de MARCHES**

# **Plan Local d'Urbanisme**

**1 – Rapport de présentation**

<b>PRESCRIPTION DE LA REVISION</b>	<b>ARRET DU PROJET DE REVISION</b>	<b>APPROBATION</b>
<b>5 juillet 2010</b>	<b>16 avril 2012</b>	<b>28 janvier 2013</b>



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

W:\PLU\510121-Marches-PLU\DOSSIER\Approbation\510121\_Pg.doc

# SOMMAIRE

<b>1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>1</b>
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE .....	2
2. CONTEXTE ADMINISTRATIF .....	3
3. CLIMAT .....	3
4. TOPOGRAPHIE .....	3
5. GEOLOGIE / HYDROGEOLOGIE .....	4
6. HYDROLOGIE .....	4
7. COUVERT VEGETAL .....	4
8. MILIEUX REMARQUABLES et ZONES DE SENSIBILITES ECOLOGIQUES .....	6
9. NUISANCES SONORES ET POLLUTIONS .....	7
10. RISQUES NATURELS .....	7
11. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....	8
12. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	Erreur ! Signet non défini.
<b>2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>11</b>
<b>Structure paysagère et organisation urbaine .....</b>	<b>12</b>
1. LES DIFFERENTS ESPACES DE LA COMMUNE .....	12
2. IMPRESSION D'ENSEMBLE .....	12
3. TRAME VIAIRE .....	12
4. TRAME BATIE .....	15
5. LES ESPACES PUBLICS .....	15
6. TRAME VEGETALE .....	17
7. LA CONSOMMATION DU FONCIER .....	18
<b>Caractéristiques socio démographiques et économiques .....</b>	<b>20</b>
1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE .....	20
2. EVOLUTION PAR TRANCHES D'AGE .....	21
3. EVOLUTION DES MENAGES .....	21
4. MOBILITE DES MENAGES .....	21
5. EMPLOI .....	21
<b>Habitat et logement .....</b>	<b>24</b>
1. EPOQUE D'ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION .....	24
2. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS .....	24
3. STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS .....	25
4. TYPE D'HABITAT .....	25
5. RYTHME DE LA CONSTRUCTION .....	26
<b>Activités économiques .....</b>	<b>28</b>
1. COMMERCE et ARTISANAT .....	28
2. ZONE D'ACTIVITES DE LA GARE .....	28
3. AGRICULTURE .....	29



<b>Transport et déplacement .....</b>	<b>50</b>
1 RESEAU DE VOIRIE .....	50
2 DESSERTES PRINCIPALES .....	50
3 DEPLACEMENTS.....	50
4 TRANSPORTS EN COMMUN.....	51
5 ACCIDENTOLOGIE.....	51
<b>Equipements collectifs communaux .....</b>	<b>52</b>
1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	52
2. ETAT DES LIEUX DES EFFECTIFS SCOLAIRES .....	52
3. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE.....	52
<b>Prescriptions supra-communales.....</b>	<b>54</b>
1. SCOT - Schéma de Cohérence Territoriale.....	54
2. COOPERATION INTERCOMMUNALE .....	54
3. SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse.....	54
4. PLH DU CANTON DE BOURG DE PEAGE .....	55
<b>3. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.....</b>	<b>56</b>
1. PRESERVER LE CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE COMMUNAL .....	57
2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE .....	58
3. AFFIRMER LA STRUCTURE DU VILLAGE .....	58
4. MAINTENIR LE DYNAMISME DE LA COMMUNE .....	60
5. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	61
<b>4. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>62</b>
1. LES ZONES URBAINES.....	63
2. LES ZONES A URBANISER.....	65
<b>Orientations d'aménagement.....</b>	<b>67</b>
1. ENTREE DE VILLAGE ET DEPLACEMENTS, NOTAMMENT PIETONS ET ENTREES DE VILLAGE .....	68
2. ESPACES PUBLICS AU CENTRE DU VILLAGE.....	68
3. ZONE PIED DE VILLAGE - Extension Sud .....	68
4. ZONE PIED DE VILLAGE - Extension OUEST » .....	68
5. AMENAGEMENT DE LA ZONE ARTISANALE DE LA GARE.....	68
3. LES ZONES AGRICOLES.....	69
5. LES ZONES NATURELLES .....	70
6. LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	71
7. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS .....	72
8. L'ARTICLE L123-17 .....	72
9. L'ARTICLE L123-3-1.....	72
<b>5. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>73</b>
1. EXTENSIONS URBAINES.....	74
2. PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES ESPACES AGRICOLES.....	74
3. BILAN RECAPITULATIF DES SURFACES.....	74
4. CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES CONSTRUCTIBLES.....	76
5. ECHEANCIER PREVISIONNEL .....	76

# **1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Marches est une commune rurale d'une superficie de 1100 hectares, qui compte 755 habitants en 2011. Située au Sud de la Drôme des Collines, elle se trouve au croisement de la vallée du Rhône et du sillon alpin, à 10 Km au Sud de l'agglomération Romans-Bourg de Péage et à 20 Km à l'Est de celle de Valence.

Par sa localisation, la commune de Marches fait partie de l'aire d'influence urbaine de l'agglomération Romans-Bourg de Péage, et plus secondairement de celle de Valence ; agglomérations qui ont retrouvé, avec l'installation de la nouvelle gare TGV, une certaine vitalité.

La commune se trouve à proximité des infrastructures majeures de la vallée du Rhône avec le passage à environ 24 km de l'A7 (Lyon/ Marseille) et 8 km de l'A49 (Valence/ Grenoble). Depuis 2002, elle bénéficie de l'implantation proche de la Gare Valence-TGV à Alixan, qui assure la liaison Paris/Marseille.

Plus localement, la commune se trouve à proximité de la voie rapide qui relie Valence à Romans, et est desservie par deux routes départementales :

- la D149 axe Nord/Sud-est et dont une bretelle relie le village ;
- la D302 axe Nord/Sud-ouest, qui longe le secteur dit de « La Gare », siège de la zone d'activité intercommunale.

Les communes limitrophes sont celles de :

- au Nord : Chatuzange Le Goubet (4560 habitants en 2007)
- à l'Est : Rochefort-Samson (930 habitants)
- au Sud : Barbières (719 habitants)
- à l'Ouest : Bésayes (995 habitants)



## 2. CONTEXTE ADMINISTRATIF

Marches est située dans le département de la Drôme, et appartient au canton de Bourg de Péage.

Marches fait partie de la Communauté de Communes Canton de Bourg de Péage qui regroupe 15 communes, soit 30 000 habitants en 2011. Bourg de Péage, le chef-lieu, compte 10 000 habitants. Les 14 autres communes qui s'étendent des berges de l'Isère aux Monts du Matin sont les suivantes : Alixan, Barbières, Beauregard-Baret, Bésayes, Charpey, Châteauneuf-sur-Isère, Chatuzange-le-Goubet, Eymeux, Hostun, Jaillans, La Baume-d'Hostun, Rochefort-Samson, Saint Vincent-la-Commanderie.

La Communauté de Communes fait partie du périmètre du SCOT DU GRAND ROVALTAIR ARDECHE DROME.



Source : Communauté de Communes Canton de Bourg de Péage

## 3. CLIMAT

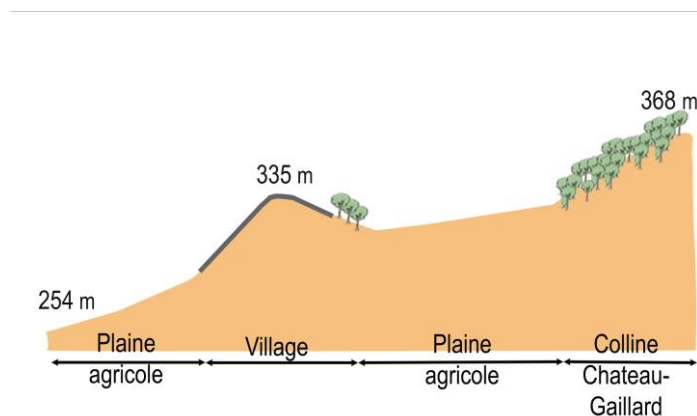
Le climat est continental tempéré, à légères influences méditerranéenne et alpine. Les écarts de température sont importants entre l'hiver et l'été. La région est marquée par la violence des vents canalisés par le relief. Le mistral est le plus fréquent. Bien que moins marqué que dans l'axe de la vallée du Rhône, le vent souffle quand même une centaine de jours par an dans ce secteur de la Drôme.

Les maisons rurales s'en garantissent en lui tournant le dos. Les murs exposés au nord ont peu d'ouvertures et sont même souvent protégés par des appentis. Le mistral exagère l'impression de froid et active l'évaporation.

## 4. TOPOGRAPHIE

Occupant une position de transition entre la vallée du Rhône et les contreforts Ouest du Vercors, le territoire communal s'étend en zone de plaine à une altitude moyenne de 300m NGF.

Toute la commune se situe sur le cône de déjection ancien de Barbières qui est à l'origine du piémont en pente douce étagé de 400 mètres aux Bouchiers à 240 mètre à la Gare, orienté Sud-est à Nord-Ouest, et gagnant insensiblement la plaine de l'Alixan. Le Nord-est de la commune est limité par les côtes de château Gaillard de 410 à 385 mètres, séparant les cônes de déjection de Barbières et Rochefort-Samson.



Coupe Est-Ouest de la commune

## 5. GEOLOGIE / HYDROGEOLOGIE

La commune de Marches est située en limite de la bordure occidentale des contreforts calcaires du Vercors et s'étend dans une zone de plaine légèrement en pente vers le Nord-ouest en direction de l'Isère.

Les principales formations géologiques sont :

- Des **terrains sédimentaires d'âge miocène**, représentés par des marnes grises sableuses passant progressivement à des sables molassiques jaunes. Ces terrains forment la butte topographique où est implanté le village. Ces formations sont peu propices à l'infiltration des eaux.
- De vastes **cônes de déjection anciens composés d'éléments calcaires** issus du Vercors et tapissant la plaine sur la grande majorité du territoire communal. Ils reposent sur le substratum molassique miocène.
- Des **cônes de déjection anciens** (niveau Jv), **formés de cailloutis calcaires issus du Vercors**, reposant toujours sur les terrains du miocène (hameaux de Champey, château Gaillard).

Au point de vue hydrogéologique, il circule en profondeur une nappe phréatique en direction du Rhône. Alimentée par les massifs calcaires de la bordure occidentale du Vercors et retenue par le substratum molassique miocène relativement imperméable, la nappe se répartit dans les cônes de déjection. Suivant la topographie locale et la morphologie du substratum molassique, la surface piézométrique est assez variable d'un point à l'autre (4 à 15 m). Etant donné sa position perchée, la nappe est à l'abri des pollutions du Rhône et de l'Isère mais exposée aux contaminations pouvant provenir des petits cours d'eau et du canal de la Bourne circulant au-dessus d'elle, ainsi qu'aux rejets d'eaux usées infiltrées dans les alluvions très perméables. Les caractéristiques hydrogéologiques du sous-sol de la commune confèrent aux horizons aquifères du secteur une sensibilité importante et une vulnérabilité moyenne.

## 6. HYDROLOGIE

La commune de Marches est constituée de deux bassins versant principaux. La ligne de crête qui sépare ces deux bassins est matérialisée par le village. Installée en toit, la commune de Marches est drainée par un réseau de fossés et de ravins qui se déversent dans deux ruisseaux :

- à l'Est, le ruisseau de Fleurs sur la commune de Rochefort-Samson ;
- à l'Ouest, le ruisseau de la Barberolle sur la commune de Bésayes.
- Au nord le ruisseau du Charlieu sur la commune de Chatuzange.

Aucun captage d'eau potable n'est recensé sur la commune. Cependant, la commune de Marches est incluse dans le périmètre des zones vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole, identifiées par le SDAGE Rhône- Méditerranée-Corse, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2009. La commune appartient au secteur « Plaine de Valence et de Montélimar » département de la Drôme.

## 7. COUVERT VEGETAL

### ➤ Les espaces agricoles

Les espaces agricoles, sont majoritairement dédiés aux cultures céréalières et représentent 4/5 du territoire communal.



Vue sur le sud de la Commune  
Espace agricole et haies bocagères

Au sein de ces espaces, la **trame bocagère** est encore présente. Elle vient compléter un **réseau de haies** qui se localisent généralement en bordure des routes et des chemins ruraux. Les haies sont généralement denses et constituées d'arbres (Chêne, Frêne commun, Erable champêtre) et d'arbustes (Cornouiller sanguin, Eglantier, Sureau, Noisetier, Aubépine monogyne,...). Ce réseau joue un rôle essentiel dans le fonctionnement du milieu naturel : il facilite le développement et le passage de la faune, permet l'installation d'une strate herbacée nécessaire au maintien de la diversité des invertébrés, protège les cultures des intempéries et notamment des vents violents, assure un rôle filtrant vis-à-vis des eaux en provenance des parcelles agricoles.



### ➤ Les boisements

La forêt occupe seulement 6% du territoire communal (65 hectares). L'essentiel est détenu par de nombreux petits propriétaires privés. Le couvert végétal le plus dense se trouve sur les collines des côtes de Château-Gaillard, situées à l'Est de la commune. Mais on retrouve également de manière plus ponctuelle des formations boisées dans la plaine agricole. Ces espaces boisés pourront être protégés par un classement en Espaces Boisés Classés.



Au Nord-est de la commune :  
Les contreforts du Vercors



Boisements au Nord-est de la commune  
Vue sur l'espace colinéaire de Château Gaillard

### ➤ A l'intérieur des espaces urbanisés

Au niveau du village, sont présents des alignements d'arbres notamment le long des routes et des chemins. Outre l'intérêt paysager, ces alignements d'arbres présentent les mêmes qualités que les boisements plus conséquents (continuité écologiques, lutte contre l'érosion, rôle de brise-vent).

Ces alignements d'arbres pourront faire l'objet d'une protection au titre du 7°) de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme qui permet dans le cadre du PLU d'identifier et de localiser les éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur.

L'intérêt de ces formations boisées réside :

- dans leur **rôle écologique**, par la diversité de la nature des peuplements représentés, de leur structure, elles participent en outre à la diversité des milieux et des habitats pour la faune et l'avifaune.
- dans leur **rôle paysager**, constituant des repères visuels forts, elles participent au cadre de vie quotidien des habitants de la commune.
- dans leur **rôle de lutte contre l'érosion** par stabilisation du sol.
- dans leur **rôle de brise-vent et de protection** des cultures et des habitations.

## 8. MILIEUX REMARQUABLES et ZONES DE SENSIBILITES ECOLOGIQUES

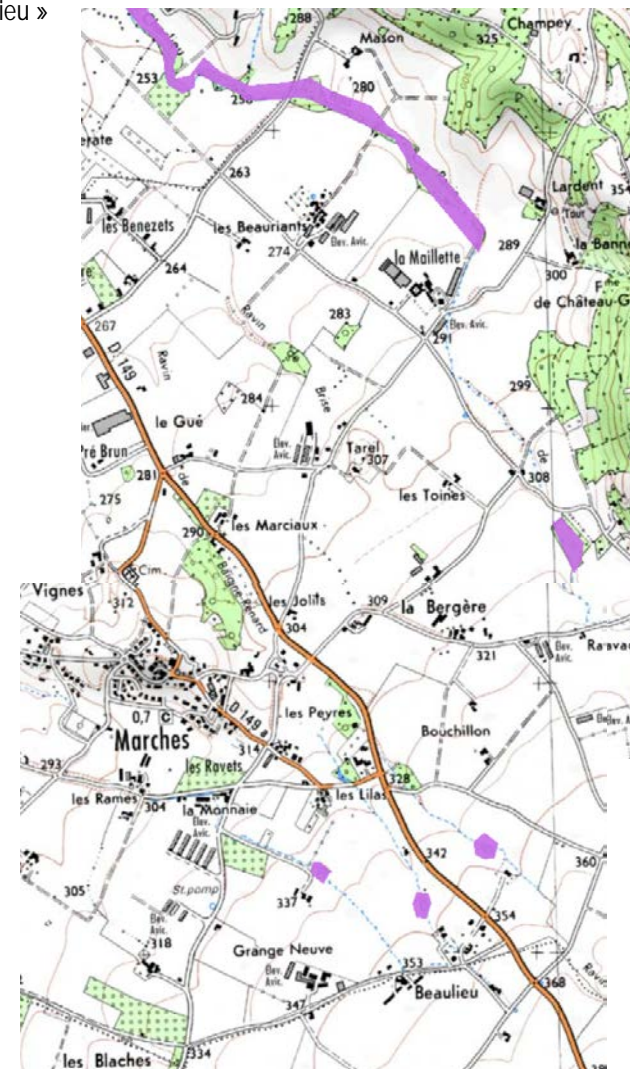
Aucune ZNIEFF, ZICO ou site NATURA 2000 ne sont recensés sur la commune.

Des zones humides sont répertoriées sur le territoire communal :

- le Charlieu, ruisseau qui s'écoule ensuite jusqu'à Bourg de Péage présente un intérêt pour sa végétation de type aulnaie-frênaie et pour ses eaux dormantes. Sont identifiés dans l'inventaire des zones humides de Rhône-Alpes les parties du ruisseau présentant des rives boisées. Le Charlieu constitue également un des éléments de la trame bleue locale pour son rôle de connexion biologique et de continuité écologique.
- la zone humide dite de Beaulieu correspond à 3 petites pièces d'eau présentant un intérêt hydrologique et du fait de la présence de roselières (massette).
- Au lieu-dit- Brise une pièce d'eau est également présente et constitue une zone humide.

Par ailleurs, le territoire communal présente un faciès naturel et rural encore bien marqué, riche d'une nature « ordinaire » qu'il convient de prendre en considération. En effet, si nombre de secteurs ou milieux n'abritent pas d'espèces faunistiques ou floristiques remarquables, leur intérêt se mesure en termes de diversité et de fonctionnalité.

Zone humide « Le Charlieu »



Zone humide « Beaulieu »

Source : DREAL – Inventaire zones humides de Rhône-Alpes.

des



## 9. NUISANCES SONORES ET POLLUTIONS

Les principales sources de nuisances acoustiques sont engendrées par les infrastructures routières qui traversent le territoire communal : RD149, 149a et 302. Cependant aucune de ces voies n'est classée à grande circulation.

La scierie Blanc, installée sur la zone d'activité de la gare de Marches peut être également une source de nuisances sonores.

## 10. RISQUES NATURELS

Il n'existe pas de plan de prévention des risques sur la commune de MARCHES. Cependant, le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels :

- Risque d'inondation
- Risque de retrait/gonflement des argiles ;
- Risque sismique ;
- Risques de tempêtes ;

### 10a. RISQUES D'INONDATION

Il s'agit de risques faibles de ruissellement et d'accumulation d'eaux pluviales sur des secteurs bien déterminés et localisés.

Le dossier d'enquête publique concernant le zonage Assainissement collectif / Assainissement non collectif mentionne la présence de deux zones sensibles aux écoulements pluviaux, qui par temps pluvieux exceptionnellement intense peuvent être inondées. Ces zones se trouvent :

- au sud du village, à l'Ouest du stade de foot,
- au sud du secteur de La Gare.

Par temps pluvieux exceptionnellement intense, la parcelle ZI 96 est également concernée par des risques de ruissellement. Ce risque devra être pris en considération dans le cadre de l'urbanisation de la parcelle.

### 10b – AUTRES RISQUES

#### 10b.1 – Risques de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, susceptible de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Pour la commune de MARCHES, il s'agit d'un aléa faible sur l'essentiel du territoire communal.

Il est cependant conseillé, en préalable à tout projet de construction, de faire réaliser une étude à la parcelle par un bureau d'étude spécialisé en géotechnique afin de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de construction adaptées.

#### 10b.2 – Risques sismiques

Le décret du 22 octobre 2010 définit le risque statistique de sismicité et prévoit différentes zones pour l'application de mesures de prévention de ce risque :

- zone 1 : de risque très faible
- zone 2 : de risque faible
- zone 3 : de risque modéré
- zone 4 : de risque moyen
- zone 5 : de risque fort.

La commune de Marches est située en zone de sismicité 3 (risque modéré) selon le décret du 22 octobre 2010.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite "à risque normal" situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie IV pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

La classe dite "à risque normal" comprend les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat. Ces bâtiments, équipements et installations sont répartis entre les catégories d'importance suivantes :

- Catégorie d'importance I : ceux dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- Catégorie d'importance II : ceux dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- Catégorie d'importance III : ceux dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Catégorie d'importance IV : ceux dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

### 10b.3 – Risques de tempêtes

La commune du fait de sa situation au pied du Vercors a connu plusieurs évènements de tempêtes de vents qui pour certaines ont causé des dégâts importants (toitures emportées, arbres arrachés, etc.).

Les évènements les plus marquants datent de 1982 et 1990.

## 11. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire communal ne comporte pas de servitude d'utilité publique.

## 12. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

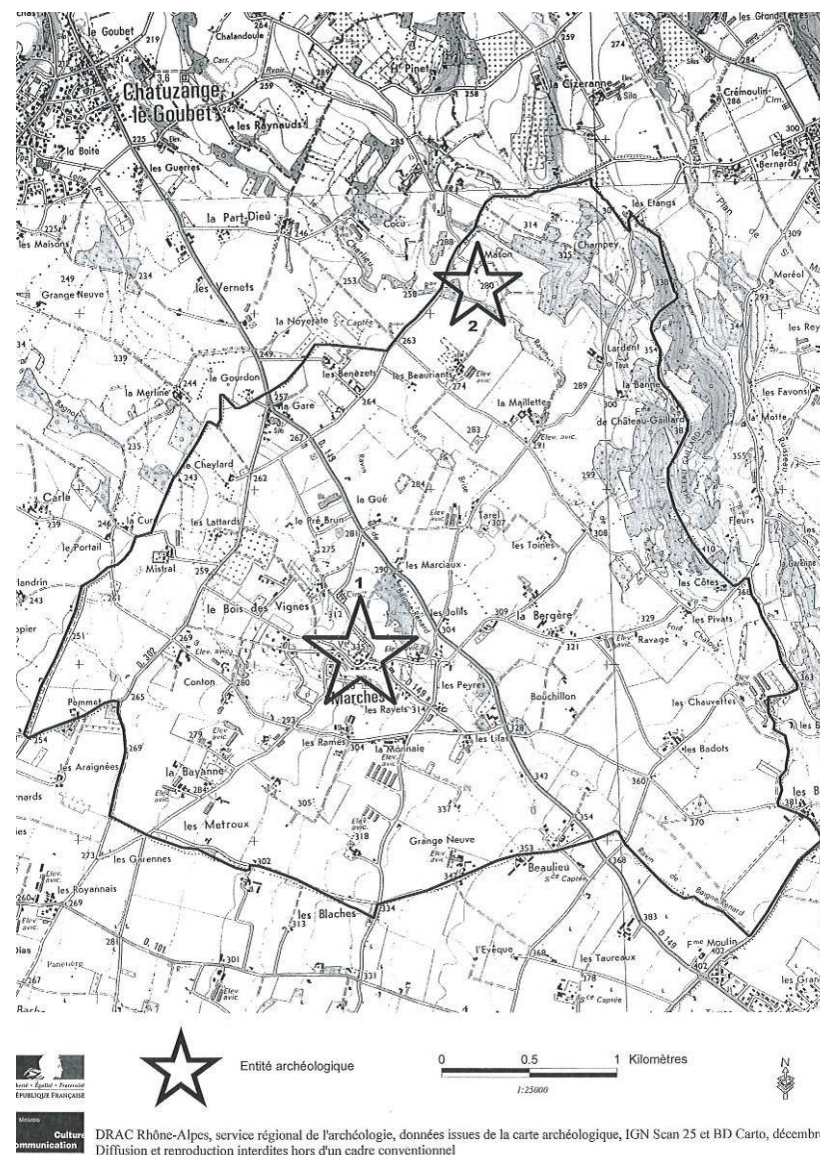
Au titre de la carte archéologique nationale, deux entités archéologiques ont été répertoriées sur le territoire de Marches :

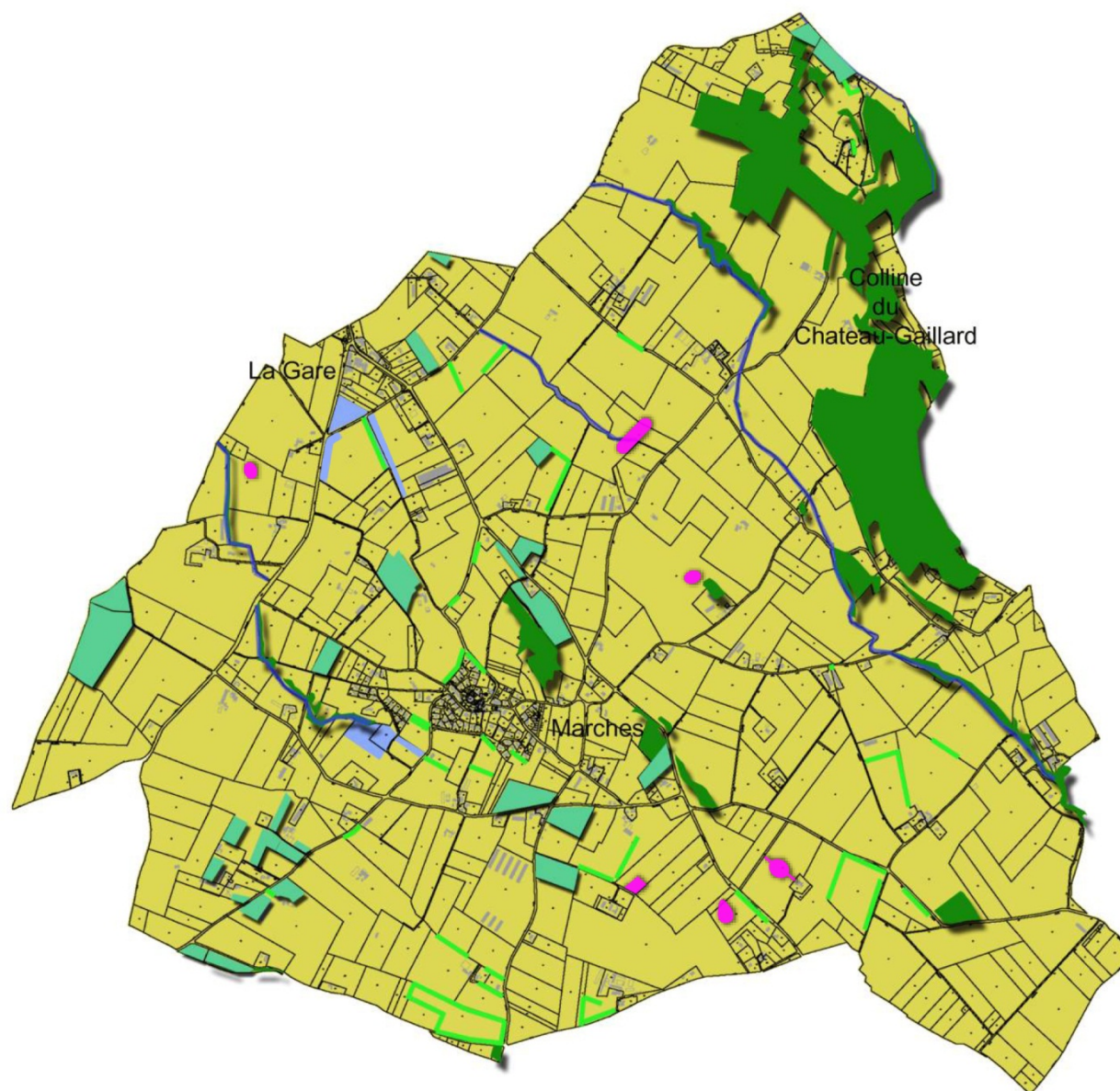
- Le bourg : bourg castral, enceinte urbaine, église (moyen âge) ;
- Maison : motte castrale (moyen âge)

Deux autres entités sont signalées mais non localisées :

- Broyse : église (moyen âge) ;
- Puyssac : église (moyen âge) ;

La mairie signale également le secteur de la Monnaie comme présentant des vestiges archéologiques.





## Les espaces naturels

### Légende

- Boisement
- Haie bocagère
- Verger
- Culture
- Cours d'eau temporaire
- Zone sensible au ruissellement pluvial
- Zone humide

**SYNTHESE : ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT**

L'urbanisation étant concentrée au centre de la commune et son développement au Nord étant encore limité, le territoire communal présente un faciès naturel et rural encore bien marqué, riche d'une nature « ordinaire » qu'il convient de prendre en considération. Aussi, le développement de la commune doit tenir compte des éléments suivants :

=> **préserver les espaces boisés (forêts et haies) et assurer le maintien du continuum écologique** par un classement en **Espaces Boisés Classés**

=> **protéger les ressources en eaux présentes sur la commune** : eaux souterraines (nappe phréatique) et eaux superficielles ;

=> **Protéger les zones humides** par un classement au titre des éléments de paysage à protéger ;

=> **maîtriser les écoulements des eaux de surfaces et prendre en compte la présence de zones sensibles** qui se trouvent :

- au sud du village, à l'Ouest du stade de foot,
- au sud-ouest du secteur de La Gare.

## 2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL



# Structure paysagère et organisation urbaine

## 1. LES DIFFERENTS ESPACES DE LA COMMUNE

La commune regroupe quatre entités paysagères distinctes :

### ➤ Le piémont agricole

Légèrement incliné vers l'Ouest du territoire, le piémont agricole recouvre la plus grande partie du territoire, soit plus des 4/5 du territoire communal. Il concentre les activités agricoles et les bâtiments qui s'y rapportent (bâtiments d'exploitation et habitations), mais les constructions sont parsemées sur l'ensemble du piémont. On peut aussi noter la présence de bâtiments d'élevage, dont certains sont à l'abandon notamment dans le Sud de la commune. L'activité céréalière est dominante, mais la présence de vergers (champs de noyers), de haies et de massifs boisés ponctue et permet une diversification du paysage.

### ➤ La zone collinaire des côtes de Château-Gaillard

A l'Est, les collines boisées de Château-Gaillard viennent fermer l'espace communal. Les constructions y sont rares.

### ➤ Le village

Au centre de la commune, visible de n'importe quel endroit de la commune, le village de Marches est perché sur une petite colline (330m. d'altitude). Les constructions sont denses et s'organisent autour de l'église. Ces vingt dernières années, le développement de l'urbanisation s'est effectué essentiellement sous forme de lotissements autour du village, notamment en périphérie Sud et Ouest.

### ➤ Le secteur de « La gare »

Située au Nord du territoire communal, cette zone d'activité artisanale intercommunale d'une superficie de 20 hectares, s'est développée le long de la D149. Elle regroupe 10 entreprises et artisans et accueille également une déchetterie intercommunale. Par sa localisation, cette zone constitue l'entrée Nord de la commune, en provenance de Romans et de Bourg de Péage.

## 2. IMPRESSION D'ENSEMBLE

La commune est très bien exposée et offre de belles perspectives lointaines :

- A l'Ouest sur la plaine de Valence et les Coteaux Ardéchois,
- Au Nord sur les villes de Romans et de Bourg de Péage et les collines du Nord du Département,
- A l'Est sur le massif du Vercors, qui vient fermer le paysage.
- Au sud sur la plaine de Valence.



## 3. TRAME VIAIRE

A l'échelle de la commune, la D149 et, dans une moindre mesure, la D302 sont les axes principaux. Ces voies supportent un trafic local entre Bourg de Péage, Marches et les communes limitrophes. Le reste du territoire est correctement irrigué par un réseau de voies communales, qui viennent pour la plupart se raccorder à la D149 et à la D302.

Dans le village, la D149a effectue un crochet et permet l'arrivée dans le cœur de village devant l'église. L'urbanisation récente sous forme pavillonnaire a engendré la construction de nombreuses voies qui sont souvent mal reliées à la trame viaire existante. Ces voies ne sont pas conçues comme une extension de celle-ci et se terminent souvent en impasse. De plus, ce type de voies, souvent plus larges que la trame viaire d'origine, a un gabarit qui s'avère souvent disproportionné par rapport à leur simple rôle de desserte.

De manière générale, le rôle et le statut des voies (public/privé) ne sont pas clairement identifiables, ce qui peut rendre hésitants les déplacements et l'accès au centre du village. Un ensemble de sentiers et de parcours pédestres peuvent être recensés. Dans le village, il existe également un ancien chemin de ronde. Sur certaines parties, le chemin passe au pied ou traverse des propriétés privées, ce qui rend difficilement identifiable le statut public du chemin et ne facilite pas son emprunt.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PDIPR, la commune a inscrit des chemins ruraux : Chemin rural des routes à Fiancey et à la Merline (CR32/CR30/CR28/CR27), voie communale n°2 de Chabeuil à Jonchères, chemin rural dit de Brise (CR5) + Ravin de brise, chemin rural de Fiancey à Conton, chemin rural dit des Marnes, chemin rural n°18, chemin rural de Bournat au village (CR36), voie communale n°5, chemin rural dit des Blaches (CR21), chemin rural dit des Routes (CR33).



Au Sud, un des trois axes d'entrée dans le village



A l'Est, l'espace collinaire des côtes de Château-Gaillard avec au second plan le massif du Vercors qui ferme le paysage



Au centre de la commune, sur son promontoire, le village et son église



par la D149a au niveau du cimetière, bien qu'aucun accident ne soit enregistré.



Au Nord-Ouest, les villes de Bourg de Péage et Romans et les collines du Nord Drôme  
A droite de l'image, les bâtiments de la zone d'activités du secteur La Gare

### ➤ Les entrées de commune

Marches dispose de plusieurs entrées de commune, cependant, l'entrée de commune la plus empruntée s'effectue par la RD149, au Nord du territoire communal. L'entrée de commune est matérialisée par l'aménagement d'un rond-point et l'arrivée sur le secteur de la zone d'activités de La Gare. Les bâtiments d'activités bordent la voie sur près de 800 mètres. Depuis le rond-point, le village, situé sur la colline reste visible au-dessus des bâtiments d'activités.

### ➤ Les entrées de village

La trame viaire permet trois entrées de village :

- Au Nord, par la déviation de la RD149, l'entrée est marquée par la présence du cimetière. Bien que cet axe soit le plus usité, l'impression d'arrivée par l'arrière du village est prégnante. On peut également souligner le manque de visibilité dans le virage formé



cadastre napoléonien



chemin de ronde



entrée de village n°1



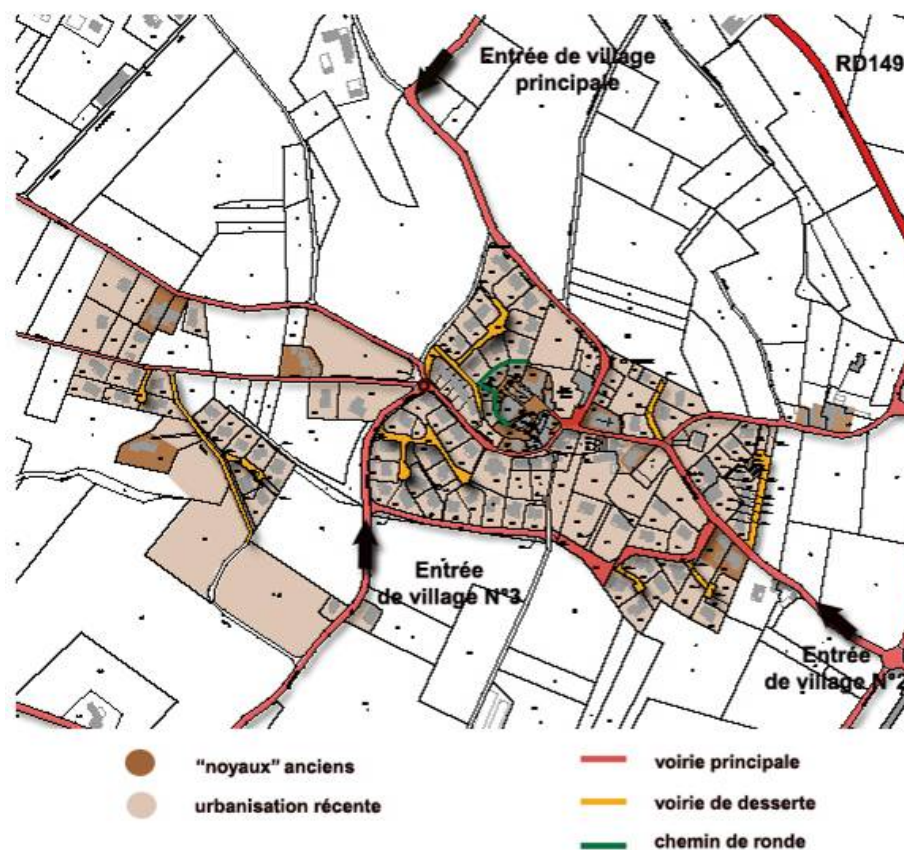
entrée de village n°2



entrée de village n°3



entrée de commune par la zone d'activité



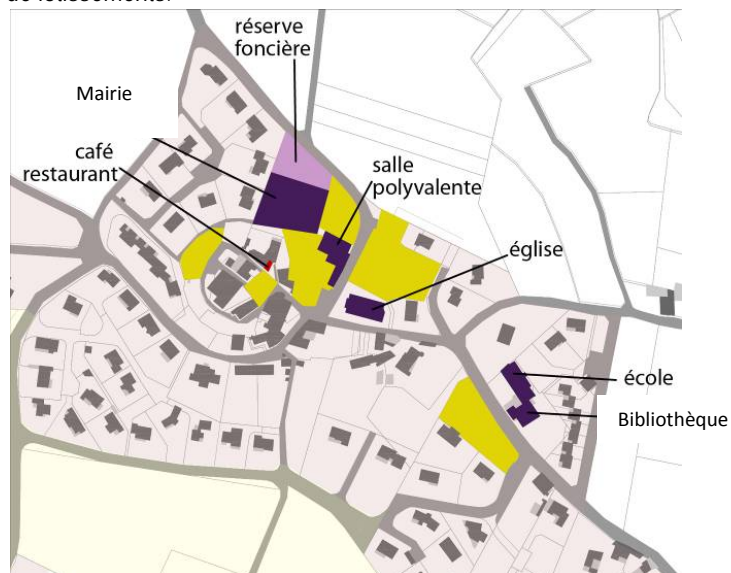
- Au Sud-ouest, en provenance de Bésayes, c'est l'entrée de village la plus « noble ». Elle permet à la fois une découverte progressive et une vue d'ensemble du village. Au pied du village, au niveau du stade de foot, le statut des voies n'apparaît pas évident, et la voie d'accès au centre du village reste difficilement identifiable.
- Au Sud-est, l'entrée par la RD149a permet une arrivée directe sur les bâtiments publics et institutionnels (école, église, mairie), et le cœur du village.

#### 4. TRAME BATIE

Le cadastre napoléonien montre que les premières zones bâties sont à la fois regroupées dans le centre du village, autour de la place Bertholet, et dispersés sous forme de hameaux dans la plaine agricole, au croisement des axes de circulation et le long des voies principales.

Les extensions récentes ont été réalisées autour du noyau ancien sous forme d'habitat individuel.

A l'Est et à l'Ouest du village, les espaces vides entre certaines habitations isolées, essentiellement des fermes et le bourg a fortement diminué et est désormais comblé par les extensions récentes de l'urbanisation qui se sont opérées essentiellement sous forme de lotissements.



La commune ne comporte pas de monument historique classé. On peut toutefois souligner l'architecture de l'église. La commune dispose d'un ensemble de petit patrimoine : puits, croix présentes à la croisée de chemins et dans le village. Ce petit patrimoine est dans l'ensemble peu valorisé.

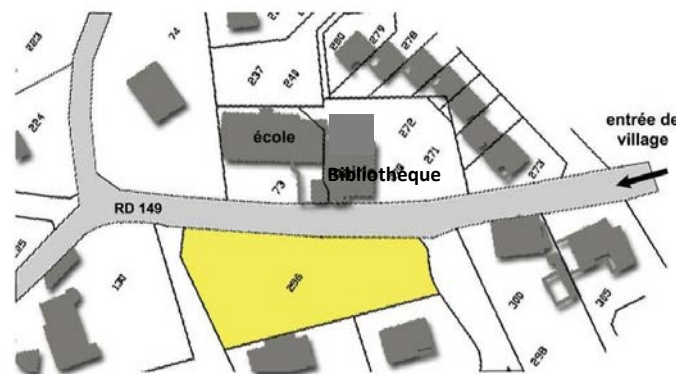
#### 5. LES ESPACES PUBLICS

Malgré un bâti dense, le village comprend six espaces publics importants, qui pour une commune rurale comme celle de Marches, représentent une surface importante (près des 2/3 du cœur de village). Ces espaces publics, bien que situés à proximité, restent pour l'instant des espaces cloisonnés sans réel lien entre eux.

Les espaces publics sont majoritairement regroupés autour du centre originel, à l'exception de la place de l'école, qui se trouve à l'entrée Est de village.

##### Place du 45<sup>ème</sup> Parallèle

Située en entrée sud-est du village ; Espace rectangulaire de dimension importante ; Peu d'usage excepté le stationnement pour l'école, la bibliothèque et la salle du 45<sup>ème</sup> parallèle ; Le passage de la RD149a sépare l'espace public des bâtiments publics ; Un aménagement récent de la RD a permis de sécuriser les accès aux bâtiments ; Faible mise en valeur des bâtiments publics.





## Les espaces publics du coeur de village

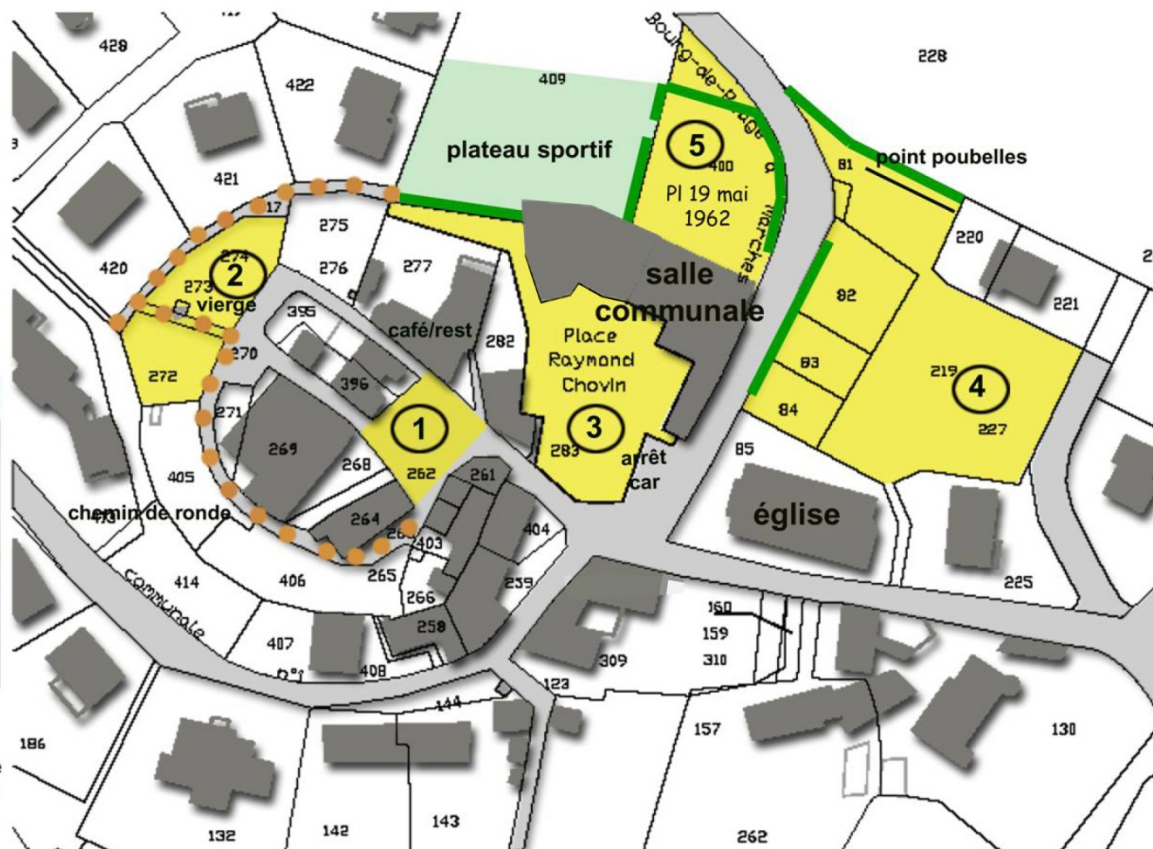
### 1. Place Bertholet

- o Centre originel du village
- o Présence d'un commerce (bar/tabac/restaurant/épicerie)
- o Stationnements liés au commerce (notamment à midi) et aux habitations
- o Vue sur l'église



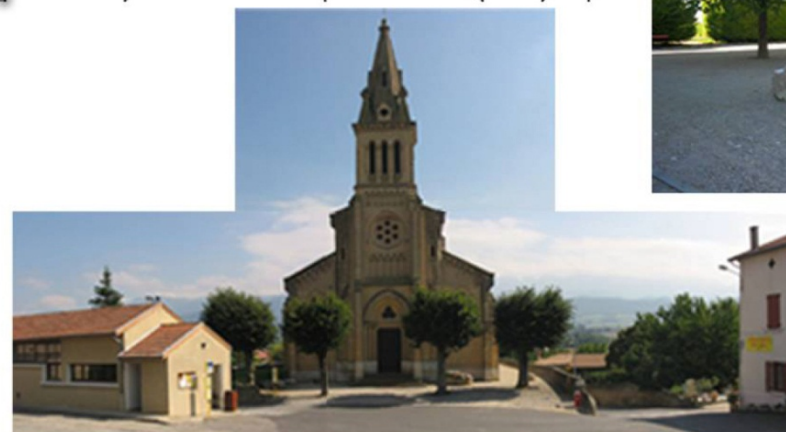
### 2. Place Notre Dame du Salut

- o Point de vue remarquable
- o Espace lié à l'histoire, au patrimoine de la commune (statue de la vierge et croix)
- o Tracé du chemin de ronde à proximité
- o Passage fréquent de piétons en provenance des habitations en dessous de la place pour rejoindre les commerces ou les équipements publics (école) du village
- o Statut public de l'espace peu évident



### 3. Place Raymond Chovlin

- o Espace de centralité : regroupe quatre fonctions distinctes : culturelles/culturelles, sportives/administratives
- o Située au carrefour des principales voies d'accès et au cœur du village
- o Présence d'un arrêt de car
- o Lieu de vie important (nombreux passages)
- o Support de stationnements plus irréguliers liés à la salle communale et l'église
- o Les limites avec la voirie, parvis de l'église ne sont pas distinctes (traitement homogène)



### 4. Place du Puits de la République

- o Espace vide de grande superficie
- o Peu d'usage hormis le support de stationnements liés à des événements culturels ou associatifs
- o Espace peu visible depuis la RD149a (présence d'un muret et d'une haie)



### 5. Place du 19 mars 1962

- o Espace plus « intime » lié à la salle communale
- o Espace clairement délimité par le bâtiment et haie qui protège du vent du Nord
- o Présence de platanes



## 6. TRAME VEGETALE

Il persiste également au cœur de la zone urbaine actuelle des résidus d'espaces naturels qui bien que limités participent notablement du maintien d'une certaine biodiversité en milieux urbain, sans parler de l'agrément paysager que ces espaces procurent. Il convient donc de les prendre en compte dans le projet de développement communal.





## 7. LA CONSOMMATION DU FONCIER



Secteur de Beaulieu – Zone Nh



Sur les dernières décennies, les extensions de l'urbanisation autour du village de Marches se sont réalisées sur la base d'une consommation moyenne de 6,7 logements à l'hectare environ.

On le constate, ce dispositif, très lâche, n'a pas permis une très bonne intégration des nouvelles constructions à la structure architecturale ni à la forme urbaine existante.

En outre, ces formes urbaines nouvelles sont coûteuses en terme d'équipements publics et très gourmandes en terme de consommation foncière.

**SYNTHESE : STRUCTURE PAYSAGERE ET ORGANISATION URBAINE**

Ces vingt dernières années, le développement de l'urbanisation s'est effectué essentiellement autour du village, notamment en périphérie Sud et Ouest. Sur ces secteurs, les espaces vides entre les habitations isolées (essentiellement des anciennes fermes), et le bourg ont fortement diminué et sont désormais comblés par les extensions récentes de l'urbanisation qui se sont opérées essentiellement sous forme de lotissements.

Malgré un bâti dense, le village comprend six espaces publics majoritairement regroupés autour du centre originel. Ces espaces publics, bien que situés à proximité, restent pour l'instant des espaces cloisonnés sans réel lien entre eux.

Par ailleurs, le rôle et le statut des voies (public/privé) ne sont pas clairement identifiables, ce qui peut rendre hésitant, pour les visiteurs, les déplacements et l'accès au centre du village. Les cheminements piétons à l'intérieur du village ne sont pas continus (absence de trottoir, d'éclairage...) et peuvent s'avérer peu sécurisés.

Ainsi, le PLU est l'occasion pour la commune de se prononcer sur :

=> **la localisation et la maîtrise des extensions urbaines**, en cohérence avec l'urbanisation et la trame viaire originelles, en préservant les vues sur le village (hauteur, densité des bâtiments), et respectant le zonage déterminé par le schéma directeur d'assainissement

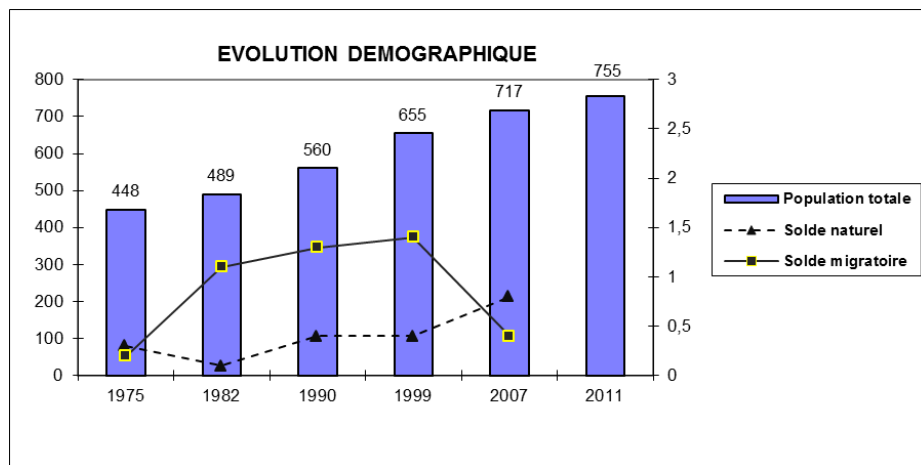
=> **la hiérarchisation de la voirie et l'affirmation des entrées de village**,

=> **l'aménagement et la mise en lien des espaces et bâtiments publics**.

# Caractéristiques socio démographiques et économiques

## 1. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Selon l'INSEE, en 2007 la population municipale s'élevait à 717 habitants avec une hausse de 62 habitants entre 1999 et 2007, soit +9 %. Aujourd'hui, suite aux résultats du recensement 2011, Marches compte 755 habitants.



Depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale, la population a progressivement augmenté avec toutefois une légère baisse entre 1962 et 1968, période pendant laquelle le solde migratoire s'avère négatif (-24). A partir du début des années 80, la commune s'inscrit dans un mouvement démographique croissant. Marches devient alors une commune d'accueil attractive comme l'atteste le solde migratoire positif, en constante augmentation depuis 1968. Entre 1990 et 1999, avec un taux de croissance annuel de 1,75%, l'évolution de la population de la commune est plus importante que celle du canton et du département (respectivement 1,03% et 0,62%).

L'augmentation de la population, notamment grâce à l'arrivée de population extérieure à la commune, était liée à :

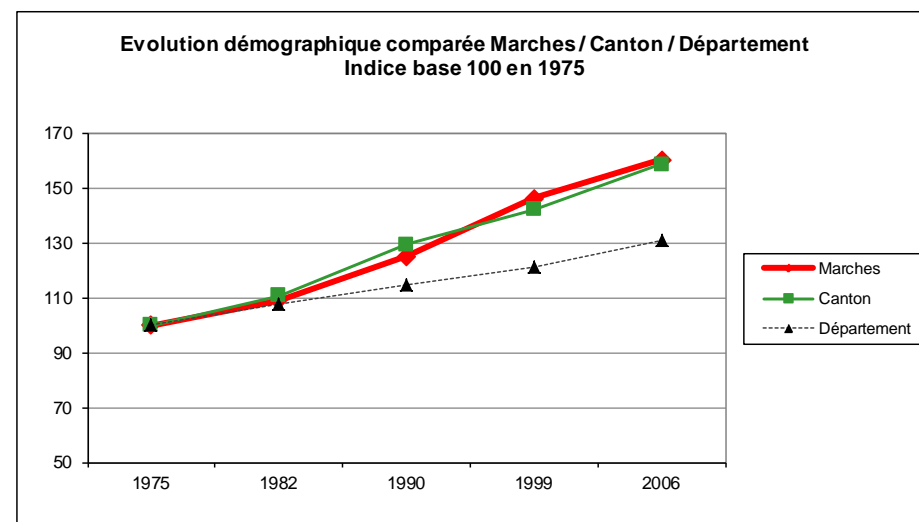
- la qualité du cadre de vie, attractif pour des familles extérieures,
- la réalisation de lotissements ou la mise à disposition de logements locatifs, entraînant l'arrivée de population sur la commune.

Evolution du taux de variation annuel en %

	1990-1999	1999-2007
Marches	1,75%	1,1%
Canton de Bourg de Péage	1,03%	1,4%
Drôme	0,62%	1%

Entre 1999 et 2007, la croissance démographique se poursuit, mais, pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis les années 1980, elle est principalement due au solde naturel, alors que le solde migratoire est en nette régression.

En effet, la croissance a été tempérée par le manque de logements et jusqu'en 2008 par les faibles capacités en assainissement de la commune qui ont limité le nombre de constructions sur la commune.



La commune connaît globalement depuis plusieurs décennies une croissance très comparable à celle du canton de Bourg de Péage, comme le montre le graphique précédent. Cette croissance est supérieure à celle du département depuis la fin des années 1980.



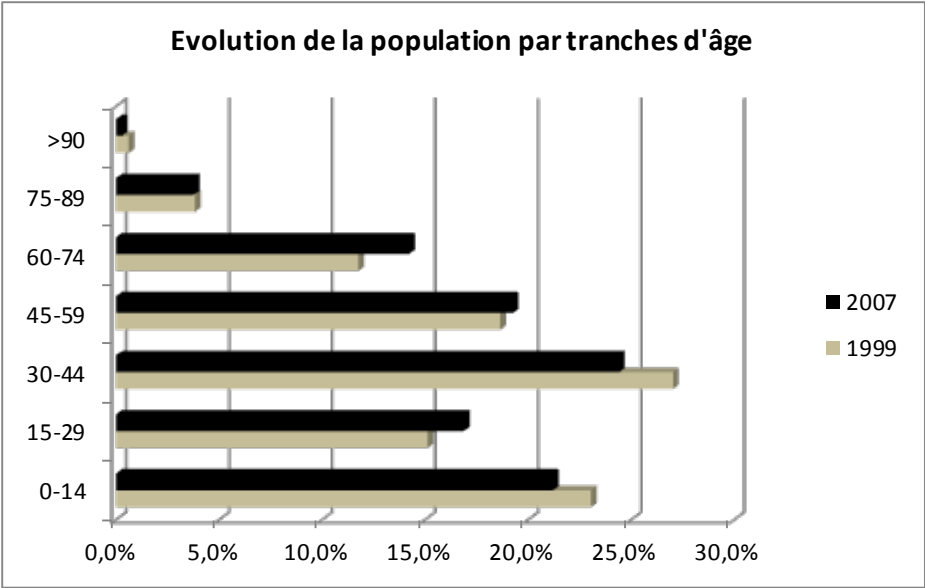
2. EVOLUTION PAR TRANCHES D’AGE

Entre 1999 et 2006, la part des plus de 45 ans a augmenté avec essentiellement une augmentation de la classe d’âge des 60-74 ans et dans une moindre mesure des 45-59 ans, qui représentent respectivement 14% et 19% de la population.

Les 30-44 ans représentent la première classe d’âge soit près d’un quart de la population totale, mais ils connaissent une importante diminution de leur importance relative (27% en 1999).

La part des personnes âgées et des jeunes retraités, conformément à l’évolution démographique nationale est en hausse, mais le pourcentage des plus de 60 ans (18,3%) reste inférieur au pourcentage du canton (20,4%) ainsi que du département (23,5%).

La part des moins de 14 ans est en légère baisse, par contre, la part des 15-29 ans est en hausse.



3. EVOLUTION DES MENAGES

Depuis 1975, le nombre de ménages est en constante évolution, cependant, le nombre moyen d’occupants par résidence principale diminue progressivement.

En 2007, la taille moyenne était de 2,7 personnes par logement, contre 2,9 en 1999, 3,0 en 1990, 3,3 en 1982 et 3,4 en 1975. En 1999, les ménages de 2 personnes étaient les plus nombreux et représentaient 32% (21.9% de ménages de 3 personnes, 22% de ménages de 4 personnes), alors qu’en 1990 et en 1982 ce sont ceux composés de trois personnes qui sont les plus importants.

4. MOBILITE DES MENAGES

Les statistiques sur la mobilité des ménages démontrent une relative stabilité de la population : plus de la moitié des ménages soit 55,7% habitait déjà la commune en 1997, contre seulement 51,1% pour le Canton de Bourg de Péage.

Période d’arrivée des ménages

Période d'arrivée	1999	
	Nb	%
Moins de 2 ans	19	7,1%
De 2 à 4 ans	37	13,8%
De 5 à 9 ans	64	23,8%
10 ans ou plus	149	55,4%
TOTAL	269	100%

5. EMPLOI

La commune de Marches fait partie des bassins de vie de Romans/Bourg de Péage et de Valence.

Parmi les 717 habitants de la commune recensés en 2007, 367 personnes sont actives, soit 51% de la population communale. Parmi elles, 186 sont des hommes, et 181 sont des femmes. Entre les deux derniers recensements, le pourcentage d’actifs reste donc élevé (près de 50% en 1999).

➤ **Catégories socioprofessionnelles en 1999\***

La commune de Marches se caractérise par :

- une représentation significative du nombre d'agriculteurs (3,9% contre 2% pour la Drôme)
- une représentation importante des catégories de cadres supérieurs et des professions intermédiaires (17,7% contre 13,1% pour le canton et le département)
- une faible proportion de retraités (15,5% contre 21,4% pour le canton et 23,7% pour le département)

\* Les données 2007 ne sont pas disponibles.

➤ **Taux de chômage**

A Marches, le taux de chômage s'élevait à 9,5% en 2007, contre 9,6% pour le canton et 12,2% pour le Département.

➤ **Décomposition du lien domicile/travail**

En 2007, une petite minorité de ces actifs exerçait dans la commune, 75,7% des personnes travaillaient en dehors du territoire communal, pour l'essentiel dans l'aire urbaine de Romans sur Isère – Bourg de Péage.

Il existe une dissociation de plus en plus grande entre la localisation du travail et celle du domicile, augmentant le nombre de déplacements domicile-travail. Entre 1999 et 2007, le nombre d'actifs résidant à Marches et travaillant dans une commune extérieure a augmenté de 15%, même si le nombre d'actifs résidant et travaillant à Marches est resté stable après une diminution continue sur les décennies précédentes.

**SYNTHESE : CARACTERISTIQUES SOCIO- DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES**

En 2007, selon l'INSEE, la population s'élevait à 717 habitants avec une hausse de 62 habitants entre 1999 et 2007, soit 9%. Aujourd'hui (début 2011), Marches compte près de 755 habitants avec une forte croissance entre 2000 et 2002.

La commune de Marches se caractérise par :

- une croissance démographique soutenue majoritairement par le solde naturel alors que l'apport de population nouvelle (solde migratoire positif) a fortement diminué par rapport aux décennies précédentes,
- une population relativement jeune avec cependant une progression importante des 60-74 ans (+ 83,33%).

En constante évolution, la croissance démographique a été toutefois tempérée par le manque de logements et les faibles capacités en assainissement de la commune qui ont limité le nombre de constructions. La mise en service de la station d'épuration (800 équivalents-habitants) en 2008 a levé une partie des contraintes à l'augmentation démographique. Ainsi, le PLU, permettra de **déterminer les capacités d'accueil de population de la commune en matière d'infrastructures et d'équipements publics.**

# Habitat et logement

## 1. EPOQUE D'ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

La commune de Marches comptait 291 logements en 2007. La commune est incluse dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Bourg de Péage pour la période 2009/2014. Elle faisait également partie du périmètre de l'Opération Programmée Amélioration de l'Habitat (OPAH) de l'agglomération de Romans-Bourg de Péage qui s'est terminée au 31 décembre 2006 et du PIG.

### ➤ Un parc résidentiel relativement ancien

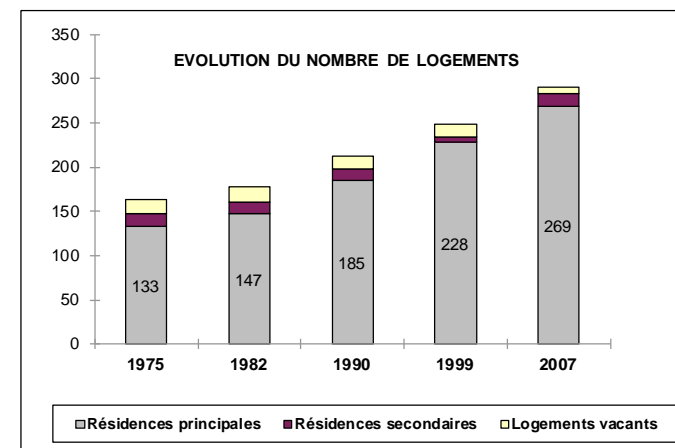
Le parc de résidences principales est relativement ancien puisque 35% des constructions sont antérieures à 1949, contre 27% pour le canton et 28% pour le département.

### ➤ 1980-2005 : des rythmes de construction constants

A partir de la fin des années 60, l'évolution démographique se répercute sur la construction de logements : après une baisse entre 1974 et 1981, le nombre de constructions reste en augmentation, mais jusqu'à présent, ce dernier était limité par les capacités de la commune en assainissement. L'habitat résidentiel s'est principalement développé sur le versant sud, mieux exposé, puis vers l'Ouest et le Sud-est le long de la RD149a. Le Nord du village s'est peu développé.

Du fait de la levée des restrictions liées à l'assainissement collectif, on peut s'attendre à une forte augmentation du nombre de constructions. En effet, par sa proximité avec l'agglomération de Romans, et son cadre de vie encore rural, Marches devient une commune de plus en plus attractive, comme en témoigne le nombre soutenu de demandes en logements sur la commune.

## 2. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



### ➤ Une majorité de résidences principales

Parmi ce parc total, la grande majorité (92,4%) est constituée de résidences principales, soit 269 logements. 14 logements servent de résidences secondaires (4,8%) contre 6 en 1999.

### ➤ Un parc vacant faible

Marches enregistre une baisse du nombre de logements vacants depuis 1982. Ces derniers ne représentent plus que 2,7% du parc avec seulement 8 unités en 2007. Au recensement de 2010, une quinzaine de logements vacants ont été recensés. La vacance a donc de nouveau augmenté.

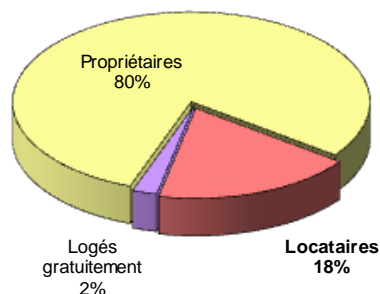
Parmi les logements vacants, la plupart sont anciens et sans confort. Une maison est vacante dans le centre village. Le reste est disséminé sur le territoire communal.

### 3. STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

#### ➤ Un parc locatif modéré

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de leur logement (80%). Par conséquent, en 2007, l'offre en logements locatifs (aidé ou privé) était peu élevée sur la commune (18%). Elle est nettement inférieure à celle du canton (29,6%) et inférieure à la moyenne départementale (36,8%).

**STATUT D'OCCUPATION EN 2007**



#### Liste des lotissements de la commune

Avant 1990	Le Plein Sud	18 logements	Accession à la propriété
	Belle Vue	4 logements	Accession à la propriété
	Le Petites Marnes	7 logements	Accession à la propriété
1990-1999	Le Levant	3 logements	Accession à la propriété
	Le Clos Julemary	6 logements	1 Accession à la propriété + 5 locatifs
	Le Clos Belvie	12 logements	Accession à la propriété
A partir de 2000	La Drevetière	6 logements	Locatifs
	La Drevetière	10 logements	Accession à la propriété
	Le Bois des Vignes	4 logements	Accession à la propriété
2008	Le Val des petites Marnes	10 logements	Accession à la propriété

#### ➤ Un parc locatif social

Parmi ce parc locatif, on compte 21 logements sociaux, soit environ 9,2% du parc des résidences principales. Cette proportion est inférieure à la moyenne cantonale (14,7%) et départementale (16,6%). Les bailleurs sociaux présents sur la commune sont : Habitat Dauphinois, Adis HLM - Logicoop.

ANAH Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat	3
PLA-LM	2
Logements conventionnés	16

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

Selon l'atlas départemental de l'habitat de la Drôme, au 31/12/2007, la commune de Marches comptait :

- 12 logements conventionnés publics, soit 4,5% du parc (contre 12% du parc à l'échelle du canton).
- 3 logements conventionnés privés, soit 1,1% du parc (1,5% à l'échelle du canton).

### 4. TYPE D'HABITAT

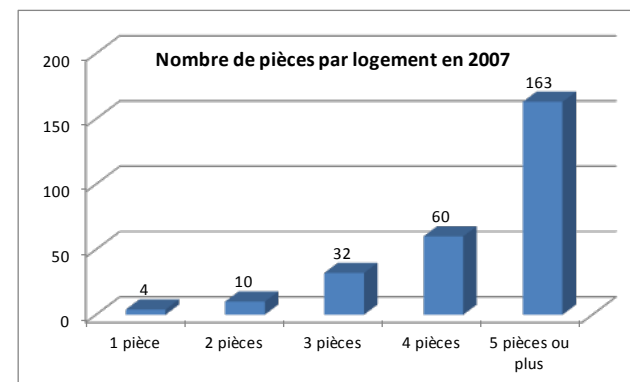
#### ➤ Une majorité d'habitat individuel

Jusqu'au recensement de 1999, l'ensemble des logements était composé de maisons individuelles ou d'anciennes fermes. Les extensions récentes ont été réalisées autour du noyau ancien sous forme d'habitat individuel. Entre 1999 et 2007, 19 logements collectifs ont été réalisés, ils représentent 7% du parc.

A l'Est et à l'Ouest du village, les extensions récentes de l'urbanisation se sont opérées essentiellement sous forme de lotissements. Les logements en petits collectifs sont quasi-inexistants sur la commune. La commune ne recense aucun foyer pour personnes âgées.

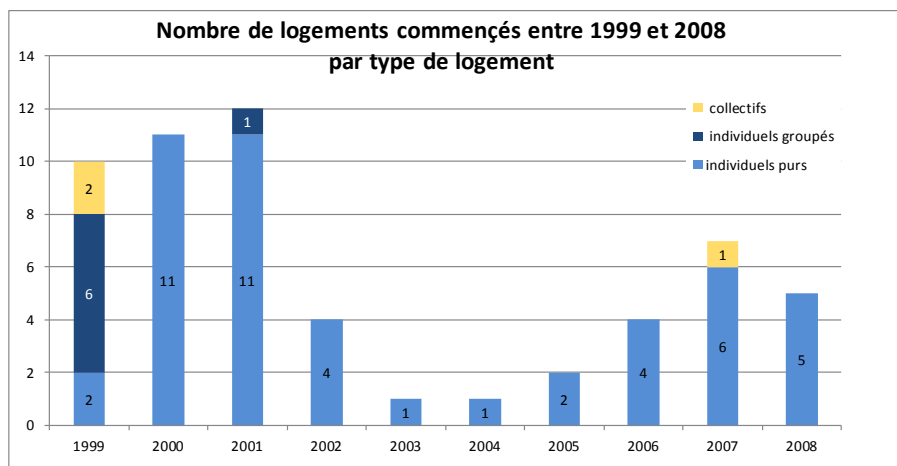
#### ➤ Un risque de décalage entre le parc de logement et la typologie des ménages

Bien que le nombre de personnes par ménage diminue (2,7 personnes par ménage en 2007 contre 3% en 1982, les grands logements restent très dominants (83% de T4 et plus). On observe cependant une augmentation de la part des petits logements entre 1999 et 2007 puisque les T1 et T2 représentent 5,2% des résidences en 2007 contre seulement 1,8% en 1999.



Compte tenu du vieillissement de la population et du phénomène de décohabitation, il existe un risque qu'à terme, la typologie des logements présents sur la commune se trouve en décalage avec celle des ménages. De nombreux publics (jeunes, ménages en situation intermédiaire –divorce, chômage, mutation-, personnes âgées) recherchent d'autres types de logements que la maison individuelle, de grande taille avec un grand terrain, en acquisition, et avec les tensions actuelles du marché, de plus en plus cher. Pour répondre à cette nouvelle demande, le manque de diversification de l'offre sur la commune (manque de logement locatif, de toute taille) peut à terme faire défaut.

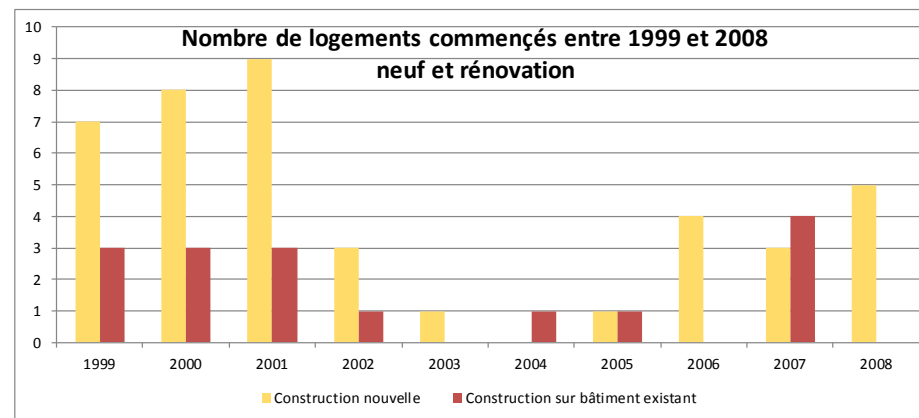
## 5. RYTHME DE LA CONSTRUCTION



Entre 1999 et 2008, selon les données du ministère du logement, 57 logements ont été commencés sur la commune, soit près de 6 logements par an en moyenne.

On peut noter que la plus grande partie de ces logements sont des logements individuels purs (82%), mais on observe 7 logements individuels groupés et 3 logements collectifs.

Le rythme de construction est très irrégulier selon les années puisqu'il varie de 1 à 12 par an. On observe un net ralentissement du rythme de construction depuis 2003.



Sur ces 57 logements commencés, près des ¾ correspondent à des constructions neuves alors que 28% sont issus de la rénovation de bâtiments existants.

On peut noter que sur cette période 1999-2008, la surface moyenne des logements commencés est de 122m².

Il faut également mentionner les constructions de bâtiments non résidentiels : sur la période 1999-2008, 4975 m² de locaux ont été construits :

- 4211 m² de locaux agricoles ;
- 394 m² de locaux industriels ;
- 126 m² de bureaux
- 122 m² à vocation d'hébergement hôtelier
- 122 m² à vocation d'entrepôt.



## **SYNTHESE : HABITAT ET LOGEMENT**

La commune de Marches se caractérise par :

- un parc de logement essentiellement composé de résidences principales,
- un développement important de logements individuels, orienté vers l'accession.

Jusqu'à présent, le nombre de constructions était limité par les capacités de la commune en assainissement.

Du fait de la levée des restrictions liées à l'assainissement collectif, on peut s'attendre à une forte augmentation du nombre de constructions. En effet, par sa proximité et en lien au desserrement de l'agglomération de Romans, Marches devient une commune de plus en plus attractive.

L'enjeu est de :

=> permettre une diversification de l'offre sur la commune et favoriser un développement plus équilibré de l'habitat,

=> créer les conditions d'un parcours résidentiel complet sur la commune.

## Activités économiques

### 1. COMMERCE et ARTISANAT

Pour une petite commune rurale, Marches dispose d'une armature économique assez variée et développée.

Sur la commune, on compte un seul commerce de proximité : un restaurant/café/tabac qui est situé dans le village et un restaurant à l'extérieur du village. La vente à la ferme est également dynamique.

Les activités artisanales sont plus diffuses et parfois liées à l'habitation. En effet, pour certains artisans, le siège de leur activité, leur atelier et le dépôt de matériel se trouvent localisés à leur domicile.

### 2. ZONE D'ACTIVITES DE LA GARE

Au Nord de la Commune, sur le quartier de La Gare, se trouve la Z.A. dite « zone d'activités de la Gare ». D'une superficie de vingt hectares, elle comprend actuellement dix entreprises et artisans. Par sa localisation, cette zone constitue en provenance de Bourg de Péage, l'entrée Nord de la commune.

Un aménagement de la zone d'activité intercommunale a été réalisé récemment par la communauté de commune notamment pour permettre l'implantation d'une déchetterie. Le périmètre d'extension de 3,3 hectares est compris dans l'actuelle zone Ui du PLU. La déchetterie qui occupe une partie de cette extension est en service depuis 2008. Un projet de maison médicale est en cours pour une mise en service en janvier 2013. Un terrain a été vendu à un artisan maçon. Il ne reste donc plus que 2 lots disponibles représentant 3500 m<sup>2</sup>.

Sur la zone d'activités, notamment au Nord-est de la RD302 des habitations sont présentes, ce qui peut engendrer d'éventuels problèmes de cohabitation habitat/activités, d'autant plus que l'implantation d'activités sera renforcée dans les prochaines années.



### 3. AGRICULTURE

#### ➤ Evolution des espaces agricoles

La commune de Marches a une vocation agricole forte. La surface agricole utilisée est de 954 hectares, soit 86% du territoire communal. Marches présente le rapport SAU/Surface totale le plus élevé du canton. Le territoire agricole a été remembré et la commune est desservie par un réseau d'irrigation appartenant au Syndicat Intercommunal du Canal de la Bourne. La surface moyenne par exploitation est de 55 hectares, contre 30 ha en moyenne sur les communes de la communauté de communes et 26 pour le département.

Les cultures dominantes sont les céréales (648 ha) et les oléagineux (128 ha). On trouve également les traces des cultures pérennes, noyers et abricotiers. A noter que la commune de Marches fait partie de la zone d'Appellation d'Origine Contrôlée « Noix de Grenoble ». De nombreux élevages sont encore en fonctionnement. Toutes les productions animales sont présentes : volailles, bovins, porcins, ovins et caprins. Elles sont concentrées principalement dans des bâtiments d'élevage relevant de la réglementation des ICPE auxquels s'applique l'article L111-3 du code rural.



Cultures pérennes à l'Est de la commune

#### ➤ Localisation des sièges d'exploitations agricoles

Le Recensement Général Agricole réalisé en 2010 a permis de dénombrer sur le territoire communal 35 exploitations dont 22 professionnelles. Ces dernières sont réparties sur l'ensemble du territoire communal. Un recensement détaillé a été effectué dans le cadre du PLU (voir carte page suivante). 22 exploitations agricoles sont recensées.

Si la commune de Marches conserve un caractère rural fort, une tendance d'évolution vers un caractère périurbain est plausible. En effet, on constate au cours des dernières décennies, un mitage croissant de l'espace agricole.

Cette tendance pose la question de la conciliation entre le développement de ces implantations et le maintien de l'activité agricole sur la commune.

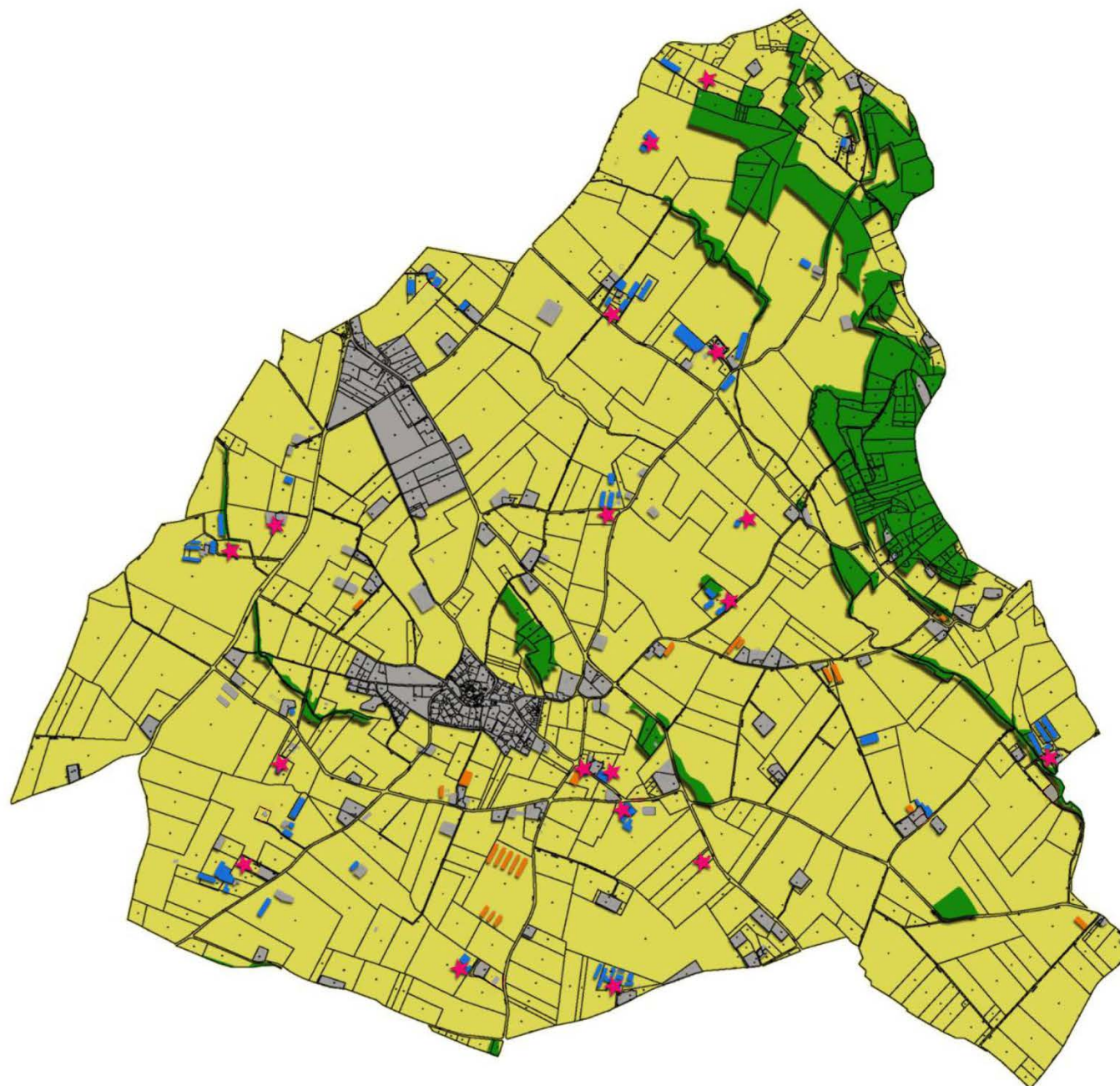
En effet, la proximité des bâtiments d'exploitation, notamment ceux d'élevage, avec des habitations peut être source de « nuisances réciproques » et de problèmes de cohabitation entre agriculteurs et néo-ruraux. Il s'avère donc capital de préserver, là où le contact n'est pas déjà une réalité, « une zone tampon » entre habitations et bâtiments d'exploitation, pour les exploitants souhaitant poursuivre leur activité.



Silos et anciens bâtiments d'élevage à proximité du village

On peut également recenser un certain nombre de bâtiments agricoles qui sont aujourd'hui désaffectés (élevages hors-sol, silos, hangars de stockage d'effluents d'élevage) et marquent considérablement le paysage. La reconversion de ces bâtiments reste problématique.





## Les espaces agricoles

### Légende

-  Exploitation agricole
-  Bâtiment agricole
-  Habitation non agricole
-  Bâtiment désaffecté
-  Terres agricoles
-  Espaces boisés

➤ **Localisation des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L123-3-1)**

Selon l'article L123-3-1, dans les zones agricoles, certains bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sous trois conditions :




- 1) Le bâtiment doit être de conception agricole,
- 2) Le bâtiment doit avoir une valeur patrimoniale ou architecturale,
- 3) Son changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole actuelle et future.

Dans le cadre du PLU, une trentaine de bâtiments ont été repérés comme pouvant changer de destination.


Chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche descriptive précise.







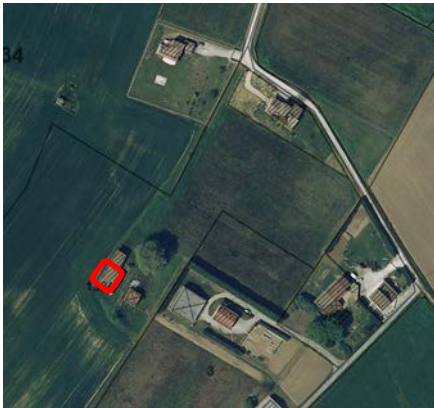



Ancienne remise, habitation et dépendances	N°1
<p><b><u>Situation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lieu-dit « Baret »</li> <li>- Parcelle Section ZB n°18</li> <li>- Localisation : au Nord-est du territoire communal, à proximité de l'espace collinaire de Château-Gaillard</li> </ul>	
<p><b><u>Insertion dans le paysage et contexte local</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancienne ferme ancienne exploitation agricole</li> <li>- Accès : Route de la Tour du Chanoine Chevalier</li> </ul>	
<p><b><u>Typologie et mode de construction</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancienne remise, habitation et dépendances</li> <li>- Implantation caractéristique des fermes traditionnelles : le bâti est perpendiculaire à la voie et se trouve en limite parcellaire</li> <li>- Cour fermée</li> <li>- Toit à 2 pans</li> <li>- Environ 8 mètres de hauteur, 750 m² d'emprise au sol</li> <li>- Ouvertures nombreuses : fenêtres, portes, porte grange</li> <li>- Construction avec des matériaux traditionnels (pisé, pierre)</li> <li>- Charpente traditionnelle avec pannes de bois,</li> <li>- Couverture en tuiles</li> </ul>	
<p><b><u>Motif du changement de destination et impact sur l'activité agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ces bâtiments font actuellement partie d'un siège d'exploitation. Cependant, l'agriculteur (fermier) a cessé son activité (départ à la retraite) et l'exploitation n'est pas reprise. Il n'y a donc plus d'exploitation agricole.</li> <li>- Le changement de destination de ces bâtiments n'entraînera donc pas de gêne pour l'activité agricole.</li> </ul>	





Ancien hangar agricole	N°2
<p><b><u>Situation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lieu-dit « Les Pivats »</li> <li>- Parcelle Section C n°112</li> <li>- Localisation : au pied de l'espace collinaire de Château-Gaillard</li> </ul>	
<p><b><u>Insertion dans le paysage et contexte local</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A proximité immédiate d'une ancienne ferme</li> <li>- Accès : route des Sources</li> </ul>	
<p><b><u>Typologie et mode de construction</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien hangar agricole</li> <li>- Implantation caractéristique des fermes traditionnelles : le bâti est parallèle à la voie et se trouve en limite parcellaire</li> <li>- Toit à 2 pans</li> <li>- Environ 8 mètres de hauteur, 230 m² d'emprise au sol</li> <li>- Construction avec des matériaux traditionnels (pisé, pierre)</li> <li>- Charpente traditionnelle avec panne de bois</li> <li>- Couverture en tuiles</li> </ul>	
<p><b><u>Motif du changement de destination et impact sur l'activité agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aujourd'hui, ce bâtiment n'est plus utilisé à l'activité agricole. Son état ne permet plus l'accueil d'une exploitation agricole.</li> <li>- Son changement de destination n'entraîne pas de gêne pour l'activité agricole. Les bâtiments se trouvant de l'autre côté de la voie sont des habitations.</li> </ul>	


Ancienne remise	N°5
<p><b><u>Situation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lieu-dit « Bournat »</li> <li>- Parcelle Section ZI n°102</li> <li>- Localisation : au sud du village</li> </ul>	
<p><b><u>Insertion dans le paysage et contexte local</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A proximité d'une ancienne ferme</li> <li>- Accès : Route de Fiancéy</li> </ul>	
<p><b><u>Typologie et mode de construction</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancienne remise</li> <li>- Toit à 2 pans</li> <li>- Environ 6 mètres de hauteur, 100 m² d'emprise au sol</li> <li>- Ouvertures : Bâtiment fermé sur 3 côtés, 1 ouverture sur pignon sud</li> <li>- Construction avec des matériaux traditionnels (pierre et pisé)</li> <li>- Charpente traditionnelle avec pannes de bois, peu visible</li> <li>- Couverture en tuiles</li> </ul>	
<p><b><u>Motif du changement de destination et impact sur l'activité agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aujourd'hui, ce bâtiment n'est plus utilisé à l'activité agricole. Son état ne permet plus l'accueil d'une exploitation agricole.</li> <li>- Son changement de destination n'entraîne pas de gêne pour l'activité agricole. Les bâtiments se trouvant à proximité sont des habitations.</li> </ul>	

Ancien hangar	N°6
<p><b><u>Situation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lieu-dit « Conton »</li> <li>- Parcelle Section ZM n°175</li> </ul>	
<p><b><u>Insertion dans le paysage et contexte local</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A proximité d'une ancienne ferme</li> <li>- Accès : par la route de Fiancey</li> </ul>	
<p><b><u>Typologie et mode de construction</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien hangar</li> <li>- Toit à 2 pans</li> <li>- Environ 7 mètres de hauteur, 150 m² d'emprise au sol</li> <li>- Ouvertures : Fermé sur les 2 pignons, 2 ouvertures sur pignon Nord</li> <li>- Construction avec des matériaux traditionnels (béton banché)</li> <li>- Charpente traditionnelle avec pannes de bois, peu visible</li> <li>- Couverture en tuiles</li> </ul>	
<p><b><u>Motif du changement de destination et impact sur l'activité agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aujourd'hui, ce bâtiment n'est plus utilisé à l'activité agricole (stockage ancien).</li> <li>- Son changement de destination n'entraîne pas de gêne pour l'activité agricole. Les bâtiments se trouvant à proximité sont des habitations.</li> </ul>	


N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
29	Les Lattards Parcelle ZM 138	Hangars agricoles et granges à proximité d'un groupe d'habitation.  Accès : routes des Sables	 	Partie gauche (sud) du bâti (entouré en rouge), la partie droite (au nord) étant déjà une habitation.
30	Les Lattards Parcelle ZI 313	Grange et remise accolées à une habitation.	 	Grange et remise dans le prolongement sud de l'habitation. (entourées en rouge).





Ancienne grange	N°9
<p><b><u>Situation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lieu-dit « Les Lilas »</li> <li>- Parcelle Section ZI n°56</li> </ul>	 
<p><b><u>Insertion dans le paysage et contexte local</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A proximité du village</li> <li>- Contigüe à une habitation existante</li> <li>- Accès direct sur la route de Fiancey</li> </ul>	
<p><b><u>Typologie et mode de construction</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien hangar et ancienne étable</li> <li>- Toit à 2 pans</li> <li>- Environ 5 mètres de hauteur et environ 2 x 80 m² d'emprise au sol</li> <li>- Construction en matériaux traditionnels (pierre)</li> <li>- Charpente traditionnelle avec pannes de bois</li> <li>- Couverture en tuiles</li> </ul>	
<p><b><u>Motif du changement de destination et impact sur l'activité agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aujourd'hui, ce bâtiment n'est plus utilisé par l'activité agricole. Son état et sa localisation ne permettent plus l'accueil d'une exploitation agricole.</li> <li>- Son changement de destination n'entraîne pas de gêne pour l'activité agricole. Les bâtiments se trouvant en bordure de route et accolés à une habitation.</li> </ul>	


Ancienne grange	N°10
<p><b><u>Situation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lieu-dit « Bournat »</li> <li>- Parcelle Section ZI n°332</li> <li>- Localisation : au sud du village</li> </ul>	
<p><b><u>Insertion dans le paysage et contexte local</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A proximité d'une ancienne ferme</li> <li>- Accès : route de Fiancey</li> </ul>	
<p><b><u>Typologie et mode de construction</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancienne remise</li> <li>- Toit à 2 pans</li> <li>- Environ 6 mètres de hauteur, 160 m² d'emprise au sol</li> <li>- Ouvertures : petites ouvertures</li> <li>- Construction en matériaux traditionnels (pierre et pisé)</li> <li>- Charpente traditionnelle avec pannes de bois, peu visibles</li> <li>- Couverture en tuiles</li> </ul>	
<p><b><u>Motif du changement de destination et impact sur l'activité agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aujourd'hui, ce bâtiment n'est plus utilisé par l'activité agricole. Son état ne permet plus l'accueil d'une exploitation agricole.</li> <li>- Son changement de destination n'entraîne pas de gêne pour l'activité agricole. Les bâtiments se trouvant à proximité sont des habitations.</li> </ul>	





Ancienne grange	N°11
<p><b><u>Situation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lieu-dit « Conton »</li> <li>- Parcelle Section ZL n°46</li> <li>- Localisation : au sud du village</li> </ul>	
<p><b><u>Insertion dans le paysage et contexte local</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A proximité d'une ancienne ferme</li> <li>- Accès : route de Fiancey</li> </ul>	
<p><b><u>Typologie et mode de construction</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancienne remise</li> <li>- Toit à 2 pans</li> <li>- Environ 6 mètres de hauteur, 80 m² d'emprise au sol</li> <li>- Ouvertures : 1 grande ouverture sur cour</li> <li>- Construction en matériaux traditionnels (pierre)</li> <li>- Couverture en tuiles</li> </ul>	
<p><b><u>Motif du changement de destination et impact sur l'activité agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aujourd'hui, ce bâtiment n'est plus utilisé par l'activité agricole. Son état ne permet plus l'accueil d'une exploitation agricole.</li> <li>- Son changement de destination n'entraîne pas de gêne pour l'activité agricole. Les bâtiments se trouvant à proximité sont des habitations.</li> </ul>	







Ancienne remise	N°12
<p><b><u>Situation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lieu-dit « Conton »</li> <li>- Parcelle Section ZL n°54</li> <li>- Localisation : au sud du village</li> </ul>	
<p><b><u>Insertion dans le paysage et contexte local</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A proximité d'une ancienne ferme</li> <li>- Accès : route méridionale</li> </ul>	
<p><b><u>Typologie et mode de construction</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancienne remise</li> <li>- Toit à 2 pans</li> <li>- Environ 6 mètres de hauteur, 80 m² d'emprise au sol</li> <li>- Ouvertures : petites ouvertures et œil de bœufs</li> <li>- Construction en matériaux traditionnels (pierre et pisé)</li> <li>- Charpente traditionnelle avec pannes de bois, peu visible</li> <li>- Couverture en tuiles</li> </ul>	
<p><b><u>Motif du changement de destination et impact sur l'activité agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aujourd'hui, ce bâtiment n'est plus utilisé par l'activité agricole. Son état ne permet plus l'accueil d'une exploitation agricole.</li> <li>- Son changement de destination n'entraîne pas de gêne pour l'activité agricole. Les bâtiments se trouvant à proximité sont des habitations.</li> </ul>	

Ancienne grange	N°14
<p><b><u>Situation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lieu-dit « Les Marciaux »</li> <li>- Parcelle Section ZI n°137</li> <li>- Localisation : au nord du village</li> </ul>	
<p><b><u>Insertion dans le paysage et contexte local</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A proximité d'une ancienne ferme</li> <li>- Accès : chemin des promeneurs</li> </ul>	
<p><b><u>Typologie et mode de construction</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien hangar</li> <li>- Toit à 2 pans</li> <li>- Environ 6 mètres de hauteur, 75 m² d'emprise au sol</li> <li>- Ouvertures : fermé sur 3 faces</li> <li>- Construction en matériaux traditionnels (pierre et pisé)</li> <li>- Charpente traditionnelle avec pannes de bois,</li> <li>- Couverture en tuiles</li> </ul>	
<p><b><u>Motif du changement de destination et impact sur l'activité agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aujourd'hui, ce bâtiment n'est plus utilisé par l'activité agricole. Son état ne permet plus l'accueil d'une exploitation agricole.</li> <li>- Son changement de destination n'entraîne pas de gêne pour l'activité agricole. Les bâtiments se trouvant à proximité sont des habitations.</li> </ul>	







Ancienne grange	N°15
<p><b><u>Situation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lieu-dit « Les Marciaux »</li> <li>- Parcelle Section ZI n°137</li> <li>- Localisation : au nord du village</li> </ul>	
<p><b><u>Insertion dans le paysage et contexte local</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A proximité d'une ancienne ferme</li> <li>- Accès : chemin des promeneurs</li> </ul>	
<p><b><u>Typologie et mode de construction</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien hangar</li> <li>- Toit à 2 pans</li> <li>- Environ 6 mètres de hauteur, 145 m² d'emprise au sol</li> <li>- Ouvertures : fermé sur 2 pignons</li> <li>- Construction en matériaux traditionnels (pierre et pisé)</li> <li>- Charpente traditionnelle avec pannes de bois, peu visible</li> <li>- Couverture en tuiles</li> </ul>	
<p><b><u>Motif du changement de destination et impact sur l'activité agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aujourd'hui, ce bâtiment n'est plus utilisé par l'activité agricole. Son état ne permet plus l'accueil d'une exploitation agricole.</li> <li>- Son changement de destination n'entraîne pas de gêne pour l'activité agricole. Les bâtiments se trouvant à proximité sont des habitations.</li> </ul>	





Ancien hangar agricole	N°17 (ancien n°4)
<p><b><u>Situation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelle Section ZD n°52</li> <li>- Localisation : au Nord-est du village de Marches, à l'intersection du CD149 et de la VC n°5</li> </ul>	  
<p><b><u>Insertion dans le paysage et contexte local</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bâtiment fait partie d'un ancien corps de ferme</li> <li>- Accès : grâce à un chemin débouchant sur la RD149 (route de l'Arpenteur)</li> </ul>	
<p><b><u>Typologie et mode de construction</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ancien hangar</li> <li>- Toit à 2 pans</li> <li>- Environ 7,50 mètres de hauteur, 120 m² d'emprise au sol</li> <li>- Ouvertures nombreuses : 2 portes, 4 fenêtres, ouvertes sur ½ longueur</li> <li>- Construction en matériaux traditionnels (béton banché)</li> <li>- Charpente traditionnelle avec pannes de bois,</li> <li>- Couverture en tuiles</li> </ul>	
<p><b><u>Motif du changement de destination et impact sur l'activité agricole</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aujourd'hui, ce bâtiment n'est plus utilisé par l'activité agricole. Son état ne permet plus l'accueil d'une exploitation agricole.</li> <li>- Son changement de destination n'entraîne pas de gêne pour l'activité agricole. Les bâtiments se trouvant à proximité sont des habitations.</li> </ul>	







N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
3 et 4	Les Beauriants  Parcelle ZC 14	<p>Hangars agricoles et étables attenants à une habitation.</p> <p>Hangar au sud détaché du premier ensemble.</p> <p>Accès par la route des Cisterciens</p>	 	<p>3 – ensemble du bâti accolé à l'habitation. (entouré en rouge)</p> <p>4 – uniquement la partie sud du hangar. (entouré en rouge)</p>
7	Lardent  ZB 9	<p>Groupe de constructions composé d'une habitation, d'un hangar en pisé et de plusieurs annexes attenantes ou séparées.</p> <p>Accès par la route des Cisterciens</p>	 	<p>Ancien hangar en pisé face à l'habitation (entouré en rouge).</p>
13	Les Beauriants  ZC 16	<p>Ensemble composé d'une habitation, d'une grange et de remises formant une cour fermée.</p> <p>La grange et les remises sont bâties en pierres.</p> <p>Accès par le chemin du Berger.</p>	 	<p>La grange et les remises formant un L au nord-est du tènement. (entouré en rouge)</p>








N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
18	Les Pivats ZE 7	Groupe de constructions situé en bordure de route, au nord-est d'une parcelle agricole. Il est composé d'une habitation et d'un ensemble de constructions agricoles. Accès par la route des Sources	 	Ensemble de bâtiments faisant face à la maison d'habitation, à l'est. (entouré en rouge).
19	Les Payres ZI 318	Groupe de constructions agricoles accolées les unes aux autres à proximité d'une voie communale et de la route départementale.  Accès par l'avenue du Vercors	 	Uniquement la partie bâtie en pierres adossée à l'extrémité sud d'un hangar. (entouré en rouge)
20	Les Metroux ZK 70	Ensemble de constructions agricoles, pour partie accolées les unes aux autres, à l'écart de la route méridionale.	 	Uniquement le bâtiment en maçonnerie accolé au nord de la maison d'habitation. (entouré en rouge)

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
22	Les Metroux ZK 31	Ensemble de bâtiments agricoles regroupés Poulailler au sud 1 habitation + annexes accolées Ancien logement et dépendances. 1 ancien hangar à l'est Accès par la route méridionale.	 	22 – Très ancien logement et dépendances. (entouré en rouge)
23	Les Metroux ZK 47	Ancienne ferme composée d'une habitation, d'un hangar attenant et d'étables et remises.  Située en bordure de voie communale.  Accès par le chemin des Bourbourées.	  <div data-bbox="1238 967 1644 1019">Partie exclue du changement de destination</div>	Hangar en prolongement de l'habitation, à l'exception de l'appentis au nord. (entouré en rouge)

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
24	Conton Nord ZL 85	<p>Groupe de constructions formant cour intérieure.</p> <p>Plusieurs habitations et annexes ainsi que hangars, granges et remises.</p> <p>Accès par la route de Fiancey</p>	 	<p>Trois bâtiments, les plus intéressants, sont repérés comme pouvant changer de destination. (entourés en rouge)</p>
25	Puissac ZI 346	<p>Groupe de constructions formant un L en bordure de la route départementale.</p> <p>2 habitations encadrant une remise.</p> <p>Des hangars et dépendances.</p> <p>Accès par l'avenue des Monts du Matin</p>	 	<p>Uniquement l'ancienne remise fermant l'angle entre les deux habitations. (entourée en rouge)</p>



N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.123-3-1
26	La Monnaie ZK 60	Ancienne ferme composée d'une habitation, d'une magnanerie et de remises attenantes.  Située en bordure de voie communale.  Accès par la route de Fiancey.	 	L'ancienne magnanerie en pisée. (entouré en rouge)
27 et 28	La Monnaie ZK 09	Ancienne ferme composée d'une habitation, de granges et hangars attenants, alignés le long de la voie communale.  Accès par la route de la Barberolle.	    <div>Partie Exclue du Changement de destination</div>	27 – Grange au sud de la cour   28 – Remise et garage situés à l'est, face à l'habitation (entouré en rouge)

**SYNTHESE : ACTIVITES ECONOMIQUES**

Si la commune de Marches conserve un caractère rural prégnant, par sa proximité avec l'agglomération de Romans, et son cadre de vie encore rural, Marches devient une commune de plus en plus attractive. Dès lors, se pose la question de la conciliation entre le développement de l'urbanisation et celui de l'activité agricole sur la commune.

Dans le cadre du PLU, il est primordial de tenir compte de la localisation des bâtiments d'exploitation pour définir les zones d'extension urbaine, afin d'éviter des problèmes de nuisances et de cohabitation entre « néo-ruraux » et agriculteurs, et ainsi ne pas compromettre l'avenir de l'activité agricole sur la commune.

De la même manière, la Commune doit s'interroger sur le maintien des bâtiments d'habitation en zone d'activités, sachant que le nombre d'activités et de nuisances seront accrus dans les prochaines années.

Aussi, le développement de la commune doit tenir compte des éléments suivants :

- => **Reconversion et avenir des bâtiments d'élevage hors sol désaffectés,**
- => **Perspectives d'évolution de l'habitat non agricole dans les zones agricoles,**
- => **Perspectives d'évolution de l'habitat dans la zone d'activité.**



# Transport et déplacement

## 1 RESEAU DE VOIRIE

A l'échelle de la commune, la D149 et, dans une moindre mesure la D302 sont les axes principaux. Ces voies supportent un trafic local entre Bourg de Péage, Marches et les communes limitrophes. Le reste du territoire est correctement irrigué par un réseau de voies communales, qui viennent pour la plupart se raccorder à la D149 et à la D302. Le territoire communal offre également des sentiers et chemins de promenade, mais ce réseau pourrait être amélioré et rayonner à partir du village de Marches.

Au centre de la commune, la D149a effectue un crochet et traverse le village. L'urbanisation récente sous forme pavillonnaire a engendré la construction de nombreuses voies qui sont souvent mal reliées aux voies principales, et se terminent donc souvent en impasse. Par ailleurs les cheminements piétons à l'intérieur du village sont souvent discontinus (absence de trottoir, d'éclairage...) et peuvent s'avérer peu sécurisés. Leur traitement notamment à proximité des équipements publics comme l'école peut être amélioré.



Itinéraires pédestres

## 2 DESSERTES PRINCIPALES

Le territoire de Marches est traversé par les routes départementales n°149, 149 a et 302. La D149 et dans une moindre mesure la D302, supportent un trafic local relativement important entre Marches et Bourg de Péage / Romans. Mais, aucune de ces voies n'est classée à grande circulation. Les trafics 2003, exprimés en M.J.A. (Moyenne Journalière Annuelle) sont les suivants :

N° de route	Localisation	Trafic 2003	Trafic 2008
D149	Chatuzange le Goubet	3039	2983
D149a	Marches	346	332
D302	Marches	834	1171

Les départementales 149 et 302 sont empruntées par les transports exceptionnels pour rejoindre Chatuzange-le-Goubet.

## 3 DEPLACEMENTS

Déplacement de la commune de	Vers	Actifs occupés
Marches	<b>L'intérieur de la Drôme</b>	<b>93,9</b>
	- Marches	26,6
	- Romans sur Isère	23,9
	- Valence	12,1
	- Bourg de Péage	9,8
Marches	<b>L'extérieur de la Drôme</b>	<b>6,1</b>
	- Isère	3
	- Rhône	1
	- Ardèche	0,7

Les déplacements automobiles sont les plus importants. Ces derniers correspondent essentiellement aux trajets domicile/travail et s'effectuent pour :

- 88% en voiture,
- 4,4% par la marche à pied,
- 0,7% en deux roues.

12,8% des actifs n'effectuent pas de déplacements entre leur domicile et leur lieu de travail. Il s'agit notamment des agriculteurs, pour qui leur domicile se trouve à proximité du siège et/ou bâtiments d'exploitation.

Il n'existe pas encore de plan de mise en accessibilité des espaces publics de la commune de Marches mais le conseil municipal a lancé les études nécessaires à sa réalisation.

## 4 TRANSPORTS EN COMMUN

Marches est desservi par la ligne régulière n°19 : Romans – Charpey – Saint Vincent – Peyrus.

L'offre en transports en commun reste cependant insuffisante et ne permet pas d'offrir une alternative à la voiture.

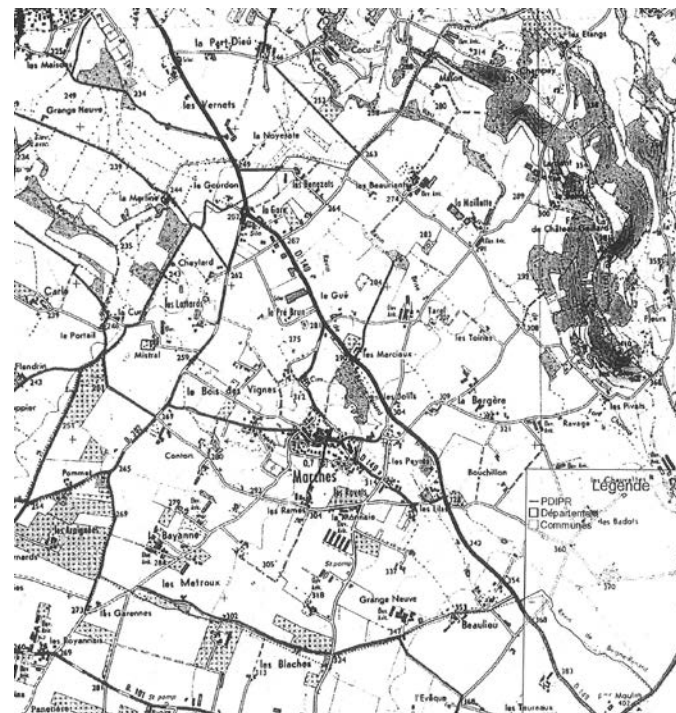
## 5 ACCIDENTOLOGIE

Entre janvier 2000 et décembre 2004, on dénombre relativement peu d'accidents de la route, à savoir deux accidents corporels dont un, avec blessé grave. Ces accidents se sont produits hors intersection et hors agglomération. Sur le territoire communal, plusieurs croisements peuvent s'avérer dangereux par absence de visibilité.

Il s'agit notamment des croisements suivants :

- croisement entre les voies communales n°1 et n°7, au Sud du village,
- croisement entre les voies communales n°5 et la RD149 à la sortie Est du village,
- croisement entre les voies communales n°5 et n°7, à l'Est du village.

## Plan des Itinéraires de Randonnées Pédestres



### SYNTHESE : TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Au niveau des transports et déplacements de la commune, les enjeux à prendre en compte dans le développement de la commune qui se dégagent sont les suivants :

=> hiérarchiser le réseau de voiries et prévoir les principes d'accessibilité des zones à urbaniser,

=> sécuriser les carrefours accidentogènes,

=> favoriser et sécuriser, notamment à l'intérieur du village les modes de transport alternatifs à la voiture (déplacements à vélo, à pied).

# Equipements collectifs communaux

## 1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune regroupe les équipements suivants :

- **Les équipements sportifs :**
  - un stade de foot,
  - un terrain de sports (basket/tennis),
  - un jeu de boules.
- **Les équipements administratifs :**
  - la mairie
- **Les équipements socioculturels :**
  - une salle des fêtes,
  - une salle associative (45<sup>ème</sup> parallèle),
  - l'église est utilisée occasionnellement pour des manifestations culturelles et musicales.
  - Une bibliothèque
- **Les équipements scolaires**
  - une école comportant 4 classes, de la maternelle au CM2, regroupant une centaine d'élèves.

L'activité associative est importante. La commune compte 15 associations (sportive, musicale, culturelle...) qui drainent de nombreux marchois et aussi habitants les communes voisines.

## 2. ETAT DES LIEUX DES EFFECTIFS SCOLAIRES

Etablissement scolaire	Classes	Effectif
Ecole	1 classe Maternelle et 3 classes Primaires	100 élèves

Les élèves de Marches fréquentent également les établissements des communes voisines :

- Collèges et lycées de Bourg de Péage et Romans
- Etablissements d'études supérieures de Valence et Grenoble

## 3. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

### ➤ L'assainissement

Les différentes constructions présentes sur la commune sont assainies selon deux modes :

- assainissement collectif : 450 Equivalents-habitants du village et du quartier de la Gare sont raccordés au réseau d'assainissement collectif qui se rejette dans une station d'épuration mise en service en 2008 pour une capacité de 800 équivalents-habitants. Compétence communautaire depuis le 1/01/2013.
- assainissement individuel : 154 habitations relèvent de l'assainissement autonome, soit 56% des abonnés AEP. Compétence communautaire.

### ➤ Le réseau d'eau

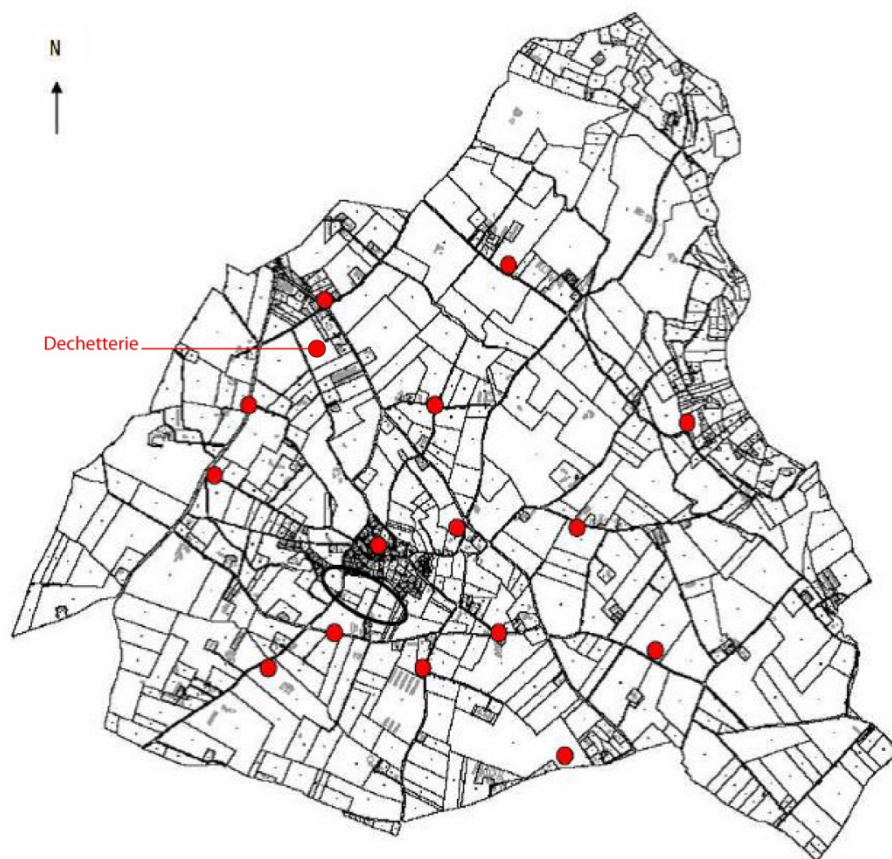
La distribution de l'eau potable est réalisée au travers du réseau d'adduction intercommunal de Rochefort-Samson. La capacité du réseau et la ressource en eau du syndicat sont en adéquation avec les besoins engendrés par le projet de PLU.

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur la commune.

### ➤ Les ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères relève de la compétence de la Communauté de Communes ; elle est assurée au rythme de 1 à 2 ramassages hebdomadaires sur points de collecte. Le tri sélectif est assuré par points d'apport volontaire, répartis sur la commune. Une déchetterie est implantée sur la zone d'activités de la Gare.

#### Emplacements des points de collecte des Ordures ménagères



### ➤ Les communications numériques

La commune de Marches a été équipée et desservie par la fibre optique haut-débit par l'intermédiaire du syndicat mixte Ardèche-Drôme-Numérique (ADN). Le réseau ADN aboutit à la zone d'activités de la gare de Marches. Le développement dans la commune doit se poursuivre par l'intermédiaire du réseau téléphonique classique. Seule 3 lignes téléphoniques sur 286 ne sont pas dégroupées. Un nouveau central sur Rochefort-Samson va permettre le dégroupage de tous les abonnés.

A l'issue du déploiement complet du réseau, l'ensemble des entreprises et foyers de la commune auront la possibilité de bénéficier d'un accès haut débit pour les communications numériques

Le réseau ADN est un réseau de collecte et de desserte qui impacte l'ensemble du territoire pour l'accès au haut débit et au très haut débit. Il a pour objectif la mise en place d'un réseau structurant en fibre optique permettant de transporter l'information numérique avec un très haut débit sur les zones économiques et résidentielles du territoire, complété d'un réseau hertzien sur les zones blanches.

Ce réseau de forte densité permet une large couverture des deux départements de la Drôme et de l'Ardèche. Il raccorde un nombre important de sites : 213 centraux téléphoniques, 212 zones d'activités, les réseaux métropolitains de Valence, Romans et Rovaltain, les points de présence et tête de réseaux des opérateurs présents sur le territoire ainsi que le raccordement direct en fibre optique de près de 2500 sites publics et entreprises et de 11.000 logements.

En matière de Haut débit :

96 % des Ardéchois et des Drômois pourront profiter pleinement des services offerts par ce réseau.

Tous les foyers en zone blanche de l'ADSL bénéficieront d'une solution d'accès haut débit. C'est une priorité du projet.

En matière de Très haut débit :

Raccordement direct en fibre optique des acteurs économiques et publics, en ciblant les zones d'activités, au service de l'innovation et de la compétitivité.

## Prescriptions supra-communales

### 1. SCOT - Schéma de Cohérence Territoriale

La commune est comprise dans le périmètre du SCOT « du Grand Rovaltain Ardèche-Drôme » dont le périmètre a été élargi en Décembre 2010 et comporte 106 communes.

Le Syndicat mixte porteur du projet de SCOT a été constitué par arrêté du 26 mai 2010 et modifié par arrêté du 29 décembre 2010. Les études en sont au stade du diagnostic et du PADD.

### 2. COOPERATION INTERCOMMUNALE

#### ➤ Communauté de Communes Canton de Bourg de Péage

La Communauté de Communes a été créée en janvier 2000 et regroupe 15 communes qui sont : Alixan, Barbières, Beauregard-Baret, Bésayes, Bourg de Péage, Charpey, Châteauneuf-sur-Isère, Chatuzange-le-Goubet, Eymeux, Hostun, Jaillans, La Baume d'Hostun, Marches, Rochefort-Samson, Saint Vincent-la-Commanderie.

Les missions de la Communauté de Communes sont de :

- favoriser le développement des 15 communes du canton et assurer l'aménagement cohérent et durable du territoire intercommunal
- réaliser des projets d'intérêt communautaire qu'ils soient d'ordre économique, social, environnemental, culturel ou encore touristique pour les acteurs du territoire (les habitants, les professionnels,...).

Le territoire communal comporte une zone d'activité intercommunale, « zone d'activités de la Gare ».

- Périmètre de coopération touristique « Drôme des collines »
- Contrat global de développement, financé par la Région Rhône-Alpes et géré en Syndicat Mixte « Syndicat Mixte de la Drôme des Collines » (CDDRA)

- **Coopération intercommunale spécifique :**
  - SIVU Eau potable SI Eaux Rochefort Samson (SIERS)
  - SIVU Syndicat d'Irrigation Drômois
  - Syndicat Intercommunal du Gymnase de Barbières, Bésayes, Rochefort-Samson et Marches.

### 3. SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse

#### Le SDAGE

La commune de Marches dépend également du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée-Corse 2010-2015 entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le SDAGE fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que des objectifs de qualité à atteindre d'ici à 2015.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Le territoire de la communauté de communes appartient au territoire « Isère aval et Drôme », sous bassin « Véore-Barberolle », dans lequel sont prévues les mesures suivantes afin d'atteindre au bon état des milieux aquatiques.



ID_10_06	Véore Barberolle
Problème à traiter :	Pollution par les pesticides
Mesures :	5D01 Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles 5D07 Maintenir ou implanter un dispositif de lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols 5D27 Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones non agricoles 5D28 Sécuriser les différentes phases de manipulation des pesticides (stockage, remplissage, rinçage, lavage) et équiper le matériel de pulvérisation
Problème à traiter :	Dégradation morphologique
Mesures :	3C09 Mettre en œuvre des modalités de gestion des ouvrages perturbant le transport solide 3C16 Reconnecter les annexes aquatiques et milieux humides du lit majeur et restaurer leur espace fonctionnel 3C43 Etablir un plan de restauration et de gestion physique du cours d'eau
Problème à traiter :	Altération de la continuité biologique
Mesures :	3C11 Créer ou aménager un dispositif de franchissement pour la montaison
Problème à traiter :	Déséquilibre quantitatif
Mesures :	3C01 Adapter les prélèvements dans la ressource aux objectifs de débit 3C02 Définir des modalités de gestion du soutien d'étiage ou augmenter les débits réservés

Enfin, il est prévu que cette production de logements soit constituée à 95% de logements neufs et de 5% de réhabilitations.

#### 4. PLH DU CANTON DE BOURG DE PEAGE

La commune de Marches est concernée par le Programme Local de l'Habitat 2009-2014 du Canton de Bourg de Péage.

Ce programme fixe un objectif annuel de production de logements qui est global pour l'ensemble des 11 communes des Monts du Matin dont fait partie MARCHES : 95 logements par an au total pour ces 11 communes.

Il détermine également la répartition à observer pour ces 95 logements selon les différents types de logements : logements locatifs conventionnés ou non et logements en accession sociale ou non :

	Locatif social	Accession sociale	Locatif libre	Accession libre
Nombre par an	15	3	2	75
Pourcentage	16%	3%	2%	79%

Le PLH préconise également de répartir l'offre de logements sur différents types de formes urbaines : 10% de logements collectifs, 30% de logements individuels groupés et 60% d'individuel pur.

### **3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.**

La municipalité a basé son P.A.D.D. sur cinq objectifs principaux qui s'inscrivent pleinement dans une démarche de développement durable et dans le cadre des principes définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

1. Préserver le caractère rural du territoire communal,
2. Assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré,
3. Affirmer la structure du village,
4. Maintenir le dynamisme de la commune,
5. Modérer la consommation de l'espace.

Les quatre premiers objectifs étaient déjà identifiés dans le PLU précédent. La volonté de modération de la consommation de l'espace vient les conforter et permettra de fixer des objectifs précis en la matière, ainsi que le prévoit la loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) de juillet 2010.

## 1. PRESERVER LE CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'urbanisation étant aujourd'hui concentrée au centre de la commune et son développement au Nord du village étant encore limité, le territoire communal dispose d'espaces naturels et d'un paysage rural de qualité.

Cependant, le mitage de la plaine agricole qui s'est opéré au cours du temps, soulève aujourd'hui la question de la conciliation entre un développement de l'urbanisation et le maintien de l'activité agricole sur la commune.

Face à ce constat, la Commune souhaite affirmer le caractère rural de son territoire et pérenniser l'activité agricole. Cet objectif se traduit dans le PLU par des choix tranchés en matière de constructibilité des terrains situés dans l'espace rural communal.

### → Conserver le caractère agricole de la plaine

Le caractère rural de la commune de Marches sera conservé et affirmé. Ainsi, dans la plaine agricole, afin de ne pas entraver le maintien et le développement de l'activité agricole, la construction de bâtiments non liés à l'activité agricole, sera interdite. Seuls les bâtiments agricoles, répertoriés dans le règlement en vertu de l'article L123-3-1, seront autorisés à changer de destination, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, et dès lors que leur changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

Le développement futur de l'habitat devra tenir compte de la localisation des bâtiments d'exploitation, notamment ceux d'élevage, afin de ne pas compromettre l'avenir de l'activité agricole sur la commune. En effet, leur proximité avec des habitations peut être source de « nuisances réciproques ». Il s'avère donc capital de préserver, là où le contact n'est pas déjà une réalité, « une zone tampon » entre habitations et bâtiments d'élevage, pour les exploitants souhaitant poursuivre leur activité.

### → Préserver les espaces naturels remarquables

Le territoire communal présente un faciès naturel et rural encore bien marqué. Le territoire compte notamment sur sa partie Nord-est des espaces boisés remarquables qui participent d'un maillage d'espaces boisés et naturels constituant au final des continuités écologiques importantes pour la faune et la flore.

Quelques zones humides isolées, recensées lors du diagnostic, méritent également une protection.

La commune souhaite préserver ces divers espaces naturels (bois, haies, zones humides, etc.) qui participent du maintien de la biodiversité sur le territoire communal.

### → Définir une politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Le diagnostic territorial préalable à la révision du PLU a permis d'identifier, de recenser et de qualifier les espaces naturels et agricoles participant au maillage des continuités écologiques.

Il persiste également au cœur de la zone urbaine actuelle des résidus d'espaces naturels qui bien que limités participent notablement du maintien d'une certaine biodiversité en milieu urbain, sans parler de l'agrément paysager que ces espaces procurent.

Ces espaces ont vocation à être protégé afin d'assurer la pérennité des continuités écologique sur le territoire communal.

Dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation des quartiers porteurs du développement urbain de la commune :

- Ces espaces ont été intégrés et préservés ;
- D'autres espaces ont été identifiés afin de permettre le renforcement des continuités entre les différents îlots d'espaces naturels.

Cet objectif se traduit par :

- des orientations d'aménagement où une large part est donnée aux trames vertes ;
- un règlement du PLU qui impose une importante diversité biologique par l'intermédiaire de son article 13 notamment ;
- la protection des zones agricoles et des espaces boisés ;
- la protection des zones humides ponctuelles et linéaires ;
- le développement des espaces verts intra urbain.

## 2. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE

Par sa proximité géographique avec l'agglomération Romans-Bourg de Péage, Marches connaît une croissance démographique soutenue majoritairement par un apport de population nouvelle.

La municipalité souhaite poursuivre son développement et accueillir de nouveaux habitants, mais souhaite également maîtriser et anticiper les nouvelles installations de population, de manière à gérer un développement progressif et cohérent de la commune.

Elle a donc retenu un scénario de croissance qui tient compte du souci d'équilibre entre le développement de l'urbanisation et de la capacité d'accueil de la population, notamment en matière d'équipements publics (école, capacité des réseaux).

Le seuil maximal d'accueil de population a été estimé à environ 1.000 habitants pour les dix prochaines années, et l'ouverture des zones d'urbanisation future a été définie en fonction de cet objectif démographique.

Pour cela, elle s'est fixé différents principes :

→ **Limiter l'extension de l'urbanisation aux espaces situés autour du village**

→ **Conforter le tissu urbain existant**

Par souci d'économie des espaces agricoles et naturels, l'urbanisation future devra conforter la structure urbaine actuelle du village et le développement urbain sera strictement limité autour du village.

A l'intérieur de l'enveloppe bâtie du village, Marches dispose encore de réserves foncières qui peuvent permettre l'accueil d'équipements publics et de logements supplémentaires sous diverses formes. Par ailleurs, autour du village, certaines parcelles des zones d'expansion

récentes n'ont pas toutes été consommées et forment des espaces résiduels entre le vieux village et les secteurs d'urbanisation récents.

L'extension de l'urbanisation doit donc à la fois :

- Contenir l'urbanisation à l'intérieur d'une « ceinture verte » qui enveloppe le village et permet de conserver une structure urbaine homogène ;
- Venir épaissir et densifier de manière douce, notamment au centre du village, le tissu urbain existant ;
- Homogénéiser le front bâti en urbanisant les espaces résiduels se trouvant entre le centre du village et les secteurs d'urbanisation récente.

## 3. AFFIRMER LA STRUCTURE DU VILLAGE

Ces vingt dernières années, le développement de l'urbanisation s'est effectué essentiellement autour du village, notamment en périphérie Sud et Ouest, sans réflexion préalable ni véritable projet d'ensemble.

La structure du village présente aujourd'hui un cœur constitué d'un bâti dense entouré d'un développement pavillonnaire et un ensemble de voies dont le rôle et le statut restent peu identifiables.

Par ailleurs, Marches dispose d'espaces publics conséquents qui constituent d'importantes réserves foncières à l'intérieur même de l'enveloppe urbaine du village.

Le PLU est l'occasion pour la Commune de permettre la mise en valeur du village grâce à :

- l'aménagement et la mise en lien des différents espaces publics ;
- l'affirmation et la hiérarchisation de la trame viaire.

→ **Aménager et mettre en lien les espaces publics**

Marches dispose d'espaces publics dont la qualité peut être aisément révélée par un aménagement d'ensemble de ces espaces, qui participe à l'identité du noyau villageois. Par ce biais, il s'agit de :

- favoriser la mise en lien des espaces publics se trouvant en centre village en définissant la vocation de chaque espace, en proposant un traitement paysager commun, en favorisant les connexions piétonnes ;
- accompagner le déménagement des bâtiments de la mairie sur la place R. Chovin ;

- profiter des espaces disponibles pour densifier en douceur le cœur du village et permettre la réalisation d'un petit collectif à vocation d'habitat, sur l'emplacement du plateau sportif. Ce bâtiment devra respecter la topographie existante (système de terrasse), et s'inscrire dans la trame bâtie existante.
- permettre l'aménagement d'une zone de sports et loisirs dans la continuité des zones d'urbanisation future situées au Pied du village, de manière à compenser la suppression du plateau sportif situé actuellement au centre du village.

### → Affirmer et hiérarchiser la trame viaire

La structure urbaine actuelle présente quatre entrées de village. Il s'agit par un aménagement simple de ces entrées, de les signaler afin de les qualifier et de sécuriser l'entrée et la traversée du village.

L'aménagement de ces entrées devra être accompagné d'un travail de hiérarchisation de la trame viaire générale du village. La voie principale d'entrée dans le village est identifiée et les aménagements de voies (largeur, présence de trottoir, mobilier urbain, etc...) sont fonction de leur statut (voie principale, voie secondaire). Dans les zones d'urbanisation future, les impasses et les raquettes de retournement seront évitées et les nouvelles voies seront connectées aux voies existantes de manière à garantir une trame viaire continue.

Les circulations en mode doux (vélo, piétons) seront facilitées par la réalisation et la mise en valeur d'espaces réservés aux piétons (piétonniers le long des voies principales, aménagement chemin de ronde, escaliers desservant les quartiers Sud).

### → Définir une politique d'équipements

Cette politique vise également à atteindre les objectifs présentés précédemment :

- Conforter, pérenniser et rénover les équipements publics existants.
  - Développer le maillage des cheminements mode doux.
  - Poursuivre le renforcement du réseau de gestion des eaux pluviales du village.
  - Poursuivre les projets combinés de nouvelle Mairie et de restructuration du groupe scolaire. Situés au cœur du village, ces deux projets permettront de renforcer et de qualifier la centralité déjà forte du village.
- Faciliter les déplacements et hiérarchiser la trame viaire

### → Favoriser une cohérence architecturale et les économies d'énergie

- Qualité architecturale des extensions
- Rechercher la cohérence dans le parti pris architectural entre l'existant et les constructions nouvelles et le retranscrire dans le règlement (affirmer le nouveau bâti, dans le respect du bâti ancien, réfléchir aux volumes, aux ouvertures, au sens de façades, ...)  
L'aspect extérieur des constructions est réglementé de façon à permettre au village de s'étendre et de se moderniser tout en conservant ses caractéristiques bâties.
- Anticiper la mise en œuvre des zones à urbaniser en respectant l'organisation urbaine actuelle groupée et en réglementant l'intégration à la pente.

- Qualité architecturale des restaurations
- La rareté du foncier urbanisable doit faire privilégier une attitude d'entretien et de restauration du patrimoine bâti existant. Le bâtiment doit être considéré dans son paysage, il ne doit pas être pris isolément, il n'est qu'un élément de l'aménagement du village.  
Utiliser les matériaux et les techniques adéquates pour entretenir et restaurer le patrimoine.

- Encourager l'utilisation des énergies renouvelable dans l'habitat
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre passe par une réduction des consommations énergétiques des logements. Il est donc important de développer l'usage des énergies non fossiles. A conditions que les dispositifs utilisant les énergies renouvelables ne génèrent pas de nuisances pour les habitations voisines

### → Permettre le développement du réseau de communication numérique haut-débit

La commune de Marches a été desservie par la fibre optique haut-débit par l'intermédiaire du syndicat mixte Ardèche-Drôme-Numérique (ADN). Le réseau ADN aboutit à la zone d'activités de la gare de Marches. Le développement dans la commune doit se poursuivre par l'intermédiaire du réseau téléphonique classique. Seules 3 lignes téléphoniques sur 286 ne sont pas dégroupées. Un nouveau central sur Rochefort-Samson va permettre le dégroupage de tous les abonnés.

A l'issue du déploiement complet du réseau et à condition d'une capacité suffisante de celui-ci, les entreprises et foyers de la commune auront la possibilité de bénéficier d'un accès haut débit pour les communications numériques.  
La commune met en œuvre toutes les possibilités liées à ses propres compétences pour permettre le développement et la densification dans les quartiers du réseau de communication numérique haut-débit.



## 4. MAINTENIR LE DYNAMISME DE LA COMMUNE

Du point de vue démographique, Marches est devenu, ces dernières années une commune dynamique.

La municipalité souhaite conserver cette tendance en accompagnant un développement de l'habitat, nécessaire à la pérennisation des services existants et à l'utilisation rationnelle des équipements collectifs existants et nécessaires au dynamisme de la commune.

Marches dispose d'un parc de logements largement homogène, composé de logements individuels et occupés en majorité par des propriétaires résidents. Or, actuellement, face à une pression foncière soutenue, de plus en plus de personnes sont intéressées par des logements plus petits que l'offre existante, qui exigent moins d'investissement.

Pour accompagner l'évolution des modes de vie et répondre à l'évolution des besoins de l'ensemble de la population actuelle et future, il convient de compléter l'offre de logements existante sur la commune, privilégiant ainsi la recherche d'un équilibre entre les différents types d'habitat (petit collectif/pavillonnaire, grand ou petit logement) et de mixité sociale (public/privé, propriété/ locatif et locatif social).

Ainsi, il s'agit de proposer un nouveau type d'habitat, plus petit et en locatif, et dont certains seront en locatif social, destiné aux jeunes ménages mais aussi aux personnes dépendantes (âgées ou à mobilité réduite) qui souhaitent rester sur la commune. La municipalité souhaite profiter des disponibilités foncières qui se trouvent notamment au centre du village et envisage de renforcer sa maîtrise du foncier pour favoriser la création de logements plus adaptés à ces populations. A travers ces objectifs, il s'agira aussi de favoriser la mixité intergénérationnelle (accueil de jeunes et personnes âgées) et sociale (logement en accession et en locatif).

### → Continuer à accueillir de nouveaux habitants et renouveler la population :

La commune souhaite attirer de nouveaux habitants et permettre aux jeunes de la commune de se loger sur place, tout en utilisant de manière économe l'espace, en respectant la configuration de l'urbanisation actuelle, la qualité architecturale et en diversifiant les formes d'habitat.

La municipalité ne souhaite pas bouleverser l'image rurale que possède encore Marches ;

Il s'agit donc de prévoir un développement raisonné et durable qui ne remette pas en cause de façon irréversible les atouts de la commune :

- En privilégiant l'extension des zones urbanisées existantes, plutôt que la création de surfaces urbanisables nouvelles.

- En proposant un développement maîtrisé, organisé et qualitatif du village, afin de permettre de répondre à la demande de logement, tout en conservant la tranquillité et la qualité architecturale du site de Marches.
- En respectant les objectifs du PLH : une dizaine de logements nouveaux par an environ ;
- En se fixant un objectif maximum de 950 à 1.000 habitants en 2025 soit 195 à 245 habitants de plus et donc un taux de croissance moyen annuel compris entre 1,65% et 2,03 %

### → Diversifier l'habitat et favoriser la mixité sociale

Afin de conserver une population jeune et de maintenir des résidents permanents, il est nécessaire de diversifier l'offre de logements nouveaux pour satisfaire toutes les classes d'âges, y compris les jeunes qui, le plus souvent, recherchent un logement locatif ou une accession à un prix abordable.

Compte tenu de la taille de la commune, et de son éloignement relatif des bourgs plus importants, celle-ci ne pourra pas compter uniquement sur l'initiative privée pour produire des logements locatifs ; la commune devra donc imposer par l'intermédiaire du PLU des programmes de logements adaptés aux besoins de la commune.

### → Des besoins limités en matière d'équipement commercial

La commune de Marches, compte tenu de sa taille, de sa nature rurale et de son éloignement des centres urbains, n'a pas vocation à accueillir des équipements commerciaux de grandes dimensions.

Cependant afin d'accompagner le développement démographique souhaité dans le cadre du projet de PLU, il est nécessaire d'envisager, de favoriser et de permettre l'implantation et le développement de commerces de proximité au cœur de la zone urbaine.

### → Un développement économique adapté et concerté à l'échelle intercommunale

Par sa taille, Marches compte relativement peu de commerces de proximité, et à terme la diminution du nombre d'emplois sur le territoire communal peut tendre à donner à la commune un caractère purement résidentiel. Bien que l'activité économique relève de la compétence de la Communauté de Communes de Bourg de Péage, la Commune souhaite encourager le dynamisme économique de la ZA et plus largement de son territoire.

En concertation avec la Communauté de Communes, il s'agit de profiter du projet d'agrandissement de la zone intercommunale, pour anticiper plus largement les besoins futurs de la zone artisanale de la Gare. Ainsi, à l'ouest de la ZA de la Gare, il est prévu à long terme une extension de la zone d'activités, de manière à :

- maintenir un paysage ouvert et conserver la vocation agricole des terrains situés à l'Est de la RD149 ;
- bénéficier des voies et réseaux existants ;
- limiter les intersections sur la RD149.

Une extension plus limitée de la zone d'activités est également prévue au Nord de la zone actuelle à proximité du local technique communal.

Une mise en valeur de la zone de la Gare par un aménagement d'ensemble et un traitement paysager simple permettra l'affirmation de l'entrée principale de la commune. Afin de conserver la vocation de la zone et minimiser les « nuisances réciproques » entre habitat et bâtiment d'activité, la commune souhaite interdire les constructions à usage d'habitation sur la Z.A.

Pour une commune rurale comme Marches, soutenir l'activité économique communale, c'est également permettre le maintien de l'activité agricole et les activités qui sont complémentaires aux exploitations agricoles (vente directe à la ferme, tables d'hôtes, gîtes ruraux).

## 5. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Sur les dernières décennies, les extensions de l'urbanisation autour du village de Marches se sont réalisées sur la base d'une densité moyenne de 6,7 logements à l'hectare environ.

On le constate, ce dispositif, très lâche, n'a pas permis une très bonne intégration des nouvelles constructions à la structure architecturale ni à la forme urbaine existante.

En outre, ces formes urbaines nouvelles sont coûteuses en termes d'équipements publics et très gourmandes en termes de foncier.

C'est pourquoi, dans le PLU, la municipalité s'est fixé l'objectif suivant :

**Promouvoir des formes urbaines moins consommatrice d'espace et plus adaptées à la forme du village actuel pour tendre vers une densité moyenne d'environ 15 logements à l'hectare pouvant aller jusqu'à 20/25 logements à l'hectare pour le secteur sud.**

Pour cela les moyens mis en œuvre sont :

- Limiter le développement urbain aux terrains situés à proximité immédiate du village ;
- Ne pas limiter systématiquement le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- Ne pas imposer de prospects trop importants ;
- Inscrire des servitudes pour programme de logements sur les secteurs porteurs des enjeux de développement de la commune.
- Créer un secteur agricole inconstructible afin de limiter le mitage de l'espace agricole.

**4. EXPOSÉ DES MOTIFS  
DE LA DÉLIMITATION  
DES ZONES, DES REGLES  
APPLICABLES  
ET DES ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT**

Afin de traduire au mieux les objectifs du PADD, le Plan Local d'Urbanisme distingue quatre types de zones :

1. **les zones U, dites zones urbaines**, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
2. **les zones AU, dites zones à urbaniser**, où peuvent être classés les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
3. **les zones A, dites zones agricoles**, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
4. **les zones N, dites zones naturelles et forestières** où peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement du PLU a été élaboré de manière à :

- tenir compte des objectifs du PADD précédemment développés,
- répondre à des évolutions récentes et améliorer l'instruction des dossiers.

## 1. LES ZONES URBAINES

La **zone Ua** correspond au centre ancien du village. Elle se caractérise par un tissu ancien dense sur une superficie réduite. Cette zone permet une mixité des fonctions (habitat, équipement, commerce, services, etc.).

La **zone Ub**, correspond à l'extension plus récente du centre village, de part et d'autre de la D149a et présente également une mixité des fonctions (habitat, équipement, commerce, services, etc.).

La **zone Uc** correspond à l'extension de l'urbanisation. A vocation principale d'habitation, cette zone peut toutefois accueillir des équipements ou des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Cette zone se trouve dans le prolongement des zones Ua et Ub et assure la transition avec les zones d'urbanisation future et les zones agricoles. Par rapport au PLU précédent, la zone Uc est étendue vers l'est (au détriment de la zone AU) sur environ 1.800 m<sup>2</sup> le long de la RD149a afin d'intégrer à la zone Uc les terrains d'agrément dépendant de constructions existantes.

Un sous-secteur **UCa**, réservé aux équipements collectifs est créé au sud du lotissement « Plein sud » aux dépens d'une zone AUd du PLU précédent (devenue AUb4 dans le présent PLU). Ce secteur permettra l'implantation d'aires de jeux et de sports ainsi que de stationnements dans un quartier qui sera à terme largement urbanisé (zones AUb). Le secteur UCa permettra notamment d'accueillir le terrain de tennis qui a été supprimé du centre village suite à la délocalisation de la mairie.

Raccordée au réseau d'assainissement, la **zone Uls** correspond au secteur dédié aux activités de sports et de loisirs (stade de foot). La zone se trouve à l'entrée sud du village.

La **zone Ui** correspond au secteur à dominante d'activités économiques (zone d'activités de la Gare), situé à l'entrée Nord du territoire communal. Par rapport au PLU précédent, la zone Ui a été très légèrement étendue vers le sud de 3.800 m<sup>2</sup>.

Les zones Uc et Ui comprennent des secteurs sensibles aux ruissellements d'eaux pluviales (risque d'inondation), représentés au document graphique par une trame spécifique.

### La destination générale des sols (art 1 et 2)

Les articles 1 et 2 définissent respectivement les dispositions réglementaires d'occupations et d'utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les zones Ua et Ub correspondent aux parties agglomérées les plus denses du village, et les zones Uc aux parties d'habitat pavillonnaire dans lesquelles les équipements publics existants permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions existantes.

Dans ces zones Ua, Ub et Uc, la mixité des fonctions est encouragée dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat, c'est pourquoi, les nouvelles constructions non compatibles avec l'habitat telles les constructions à destination d'activités d'industrie ou d'entrepôt et d'activités agricoles ou forestières sont interdites. Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sont autorisées sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles et avec le voisinage et qu'elles ne comprennent pas de surfaces de stockage de matériaux et matériels. Enfin, pour les mêmes motifs les installations classées ne sont admises en zone Ua, Ub et Uc que dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Le secteur Uca est, quant à lui, réservé aux installations de sports et loisirs : aires de jeux et de sports, parcs et jardins publics, aires de stationnement, jardins familiaux.

La zone Uls correspond au secteur où est implanté le stade de foot, ainsi que les installations qui y sont liées (vestiaires). Afin de conserver la vocation de la zone, les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, agricoles ou forestières n'y sont pas autorisées.

La zone Ui est strictement réservée aux activités économiques (artisanat, industrie ou commerce), afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou des risques industriels, mais permettre le maintien de l'activité d'entreprises déjà présentes sur ce secteur. Au niveau de la zone Ui, en raison des risques de nuisances et des contraintes qu'elles entraînent au moment de la transmission des entreprises, les constructions à usage d'habitations seront désormais interdites. L'évolution des habitations existantes est admise dans la limite maximum de 200 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER après travaux.

Dans les secteurs des zones Uc et Ui concernés par un risque inondation, représenté au document graphique par une trame spécifique, s'appliquent les dispositions suivantes :

- La création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite,
- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (exemple groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.....) doivent être implantés à 0,30m au-dessus du terrain naturel,
- Les parties d'ouvrages situées au-dessus de cette cote (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,...) devront être constituées de matériaux insensibles à l'eau,
- Les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation ».

### Les critères nécessaires à la viabilisation (art3, 4 et 5)

Les articles 3 à 5 définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matières de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public, et d'autre part, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif.

### Les règles d'implantation et de constructibilité (art 6, 7, 8, 9, 10)

Les dispositions prescrites aux articles 6 à 10 ont pour objectifs de renforcer une organisation spatiale cohérente des futures constructions, en harmonie avec le développement urbain et l'espace public existant.

Dans le centre village, la réglementation permet de préserver la forme urbaine traditionnelle, et de maintenir une trame urbaine cohérente.

Dans la zone Ua, les constructions doivent s'implanter à un mètre de la limite du domaine public (afin de conserver l'alignement sur rue tout en permettant un élargissement éventuel de certaines voies étroites) et la hauteur mesurée à l'égout de toiture est limitée à 10 m au lieu de 12 m dans le PLU précédent. Cette réduction vise à harmoniser la règle avec la zone Ub voisine, conformément au tissu urbain existant, caractéristique du centre ancien. Les constructions doivent également s'implanter sur au moins une limite séparative. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m. Les annexes de la construction doivent être accolées ou intégrées au volume principal de la construction, sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale justifiées.

Dans la zone Ub, afin de conserver le caractère urbain des secteurs concernés les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul maximum de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public (le PLU précédent prévoyait un recul possible jusqu'à 10 mètres que la commune souhaite réduire dans un souci de préservation du tissu urbain et d'économie de l'espace). La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ne peut excéder 10 m et 3,5 m pour les annexes. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance à la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. (Le PLU précédent fixait une distance minimale plus importante, mais la municipalité a souhaité permettre une densification plus marquée du centre village, traditionnellement dense. En outre, les reculs importants sont consommateurs de surface et empêchent l'évolution potentielle du bâti).

Dans la zone Uc, les constructions pourront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public (le PLU précédent fixait un recul minimum de 5 m, la réduction de ce recul permettra de mieux utiliser les terrains restants et facilitera l'extension éventuelle des constructions existantes). La hauteur maximale mesurée à l'égout de toiture ne peut excéder 7 m. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance à la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. (Le PLU précédent fixait une distance minimale plus importante, mais la municipalité a souhaité permettre une certaine densification). Pour les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 25% de la superficie du terrain support de la construction, car la zone Uc étant à vocation principale d'habitat, cela évite ou atténue les nuisances éventuelles des activités.

En zones Ua, Ub et Uc, la hauteur des annexes est limitée à 3,50m à l'égout du toit.

Dans la zone Ui, les dispositions prescrites aux articles 6 à 10 ont particulièrement pour objectif de prescrire les implantations des bâtiments d'activités permettant le bon fonctionnement et la cohérence de la zone. Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public. Cette disposition permet de générer des espaces d'agrément paysagers aux abords immédiats des constructions et garantir l'entretien et la sécurité des constructions. En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ces dernières peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance (d) comptée



horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ). En limite de zone, la distance d'implantation doit être au moins égale à 5 mètres.

Au niveau de l'emprise au sol (art 9) afin de préserver des espaces extérieurs suffisants pour le bon fonctionnement des activités, notamment les aires de stationnement, l'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement à condition de présenter un plan de composition cohérent qui montre que les circulations et dessertes internes sont assurées, y compris en cas d'extension ultérieure, dans le cas contraire l'emprise au sol des constructions est limitée à 40%. Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m et à 7 m pour les constructions à usage de bureaux.

### Les règles qualitatives (art 11 et 13)

Les articles 11 et 13 définissent respectivement l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords et les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations. Ces articles mettent en œuvre un ensemble de prescriptions, visant à la production d'une architecture, de traitements paysagers et d'une morphologie urbaine de qualité.

Avec l'article 13 (traitement des espaces libres et des plantations), il s'agit de mettre particulièrement l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation de la zone où sont implantées des activités. Par rapport au PLU précédent, l'attention est en outre portée à faire participer les espaces verts privés au maintien ou à la création d'une certaine biodiversité par le biais de prescription concernant la variété des essences végétales.

### Les règles de stationnement (art 12)

Pour chaque zone (article 12), la réalisation des aires de stationnement doit être conforme aux installations et constructions présentes sur la zone. Ainsi, les normes de stationnement retenues s'efforcent de répondre au mieux aux besoins générés par les futures constructions, tout en maîtrisant l'usage de la voiture.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

### Le Coefficient d'Occupation des Sols (art 14)

L'article 14 définit le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) permettant de calculer la Surface de plancher maximum qu'il est possible de réaliser sur le terrain. Celle-ci se calcule en multipliant le coefficient à la surface de la parcelle à construire. En cas de sinistre tous les droits préexistants en matière de COS sont maintenus.

Il n'est pas fixé de COS, afin de permettre une grande souplesse dans l'adaptation des projets urbains, devant répondre aux exigences de densité, favorables à une consommation économe de l'espace. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## 2. LES ZONES A URBANISER

Les zones AU correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**Les zones AUB et AUI** correspondent à des secteurs pour lesquels, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Le règlement et les Orientations d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone **AUB** correspond aux secteurs d'extensions urbaines à vocation principale d'habitat autour du village vers le sud et l'ouest. L'ensemble de la zone AUB correspond à des secteurs déjà classés en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le PLU précédent à l'exception de la partie de zone intégrée en secteur UCa (voir au-dessus) et d'une autre réintégrée en zone agricole. Pour faciliter le repérage des différents secteurs AUB, ils sont numérotés de AUB1 à AUB5 (sans que cela n'ait de lien avec l'ordre dans lequel ils pourront être urbanisés).

Depuis l'approbation du précédent PLU, la commune a réalisé une étude basée sur une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) sur l'ensemble des zones à urbaniser autour du village. Le présent PLU traduit les préconisations de cette étude en matière d'habitat, de formes urbaines, de dessertes véhicules et piétonnes, d'espaces publics et d'espaces verts. Le PLU antérieur définissait 3 type de zones : AUB, AUC et AUD en fonction de la typologie préférentielle d'habitat qui y était préconisée. Un seul type de zone est utilisé dans le présent PLU, chaque secteur devant comporter une certaine mixité d'habitat plutôt qu'être spécialisé.

La zone **AUi** réservée aux activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales) correspond à la zone d'extension future située au Nord de la ZA de la Gare. Elle est inchangée par rapport au PLU antérieur.

Le **secteur AUe** correspond à un secteur d'extension de l'urbanisation à long terme, qui ne sera constructible qu'après modification du PLU.

- Le secteur AUe sera réservé aux activités économiques et s'étend à l'Ouest de la ZA de la gare. Il a été réduit de moitié par rapport au PLU précédent afin de réduire la consommation foncière. Sa dénomination est indicée de manière à la distinguer des zones à vocation principale d'habitat.

Les zones AUe et AUb comprennent des secteurs sensibles aux ruissellements d'eaux pluviales (risque d'inondation), représentés au document graphique par une trame spécifique.

Une zone AU stricte (fermée) était prévue initialement dans le projet de PLU au sud du village, dans le prolongement est des zones AUB 4 et AUB 5. Elle a été supprimée après enquête à la demande des personnes publiques associées. Le secteur concerné reste cependant prioritaire pour le développement à plus long terme du village. Il est donc pris en compte dans le schéma récapitulatif du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### La destination générale des sols (art 1 et 2)

Dans les zones AUb, pour qu'une opération soit admise, il est nécessaire :

- qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée,
- qu'elle concerne l'ensemble de chaque secteur AUb,
- qu'elle soit compatible avec les principes de dispositions définis dans les Orientations d'Aménagement et de programmation,
- qu'elle assure la continuité des cheminements doux en s'insérant dans le schéma des circulations douces établi à l'échelle du village.

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera donc dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de chaque secteur.

Les zones AUb sont des zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, c'est pourquoi seules les activités de commerces et de bureaux sont également autorisées dans la zone.

Dans les secteurs des zones AUe et AUb concernés par un risque inondation, représentés au document graphique par une trame spécifique, s'appliquent les dispositions suivantes :

- La création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite

- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (exemple groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à 0,30m au-dessus du terrain naturel,
- Les parties d'ouvrages situées au-dessus de cette cote (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,...) devront être constituées de matériaux insensibles à l'eau,
- Les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation ».

Tout comme en Ui, la zone AUi est strictement réservée aux activités économiques (artisanat, activités libérales, industrie ou commerce). Les constructions à usage d'habitation y sont donc également interdites pour les mêmes motifs.

Pour la zone AUe, son ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'une fois réalisés les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone et après modification du PLU.

### Les critères nécessaires à la viabilisation (art 3, 4 et 5)

Les articles AU 3 à AU 4 définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matières de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public,; et d'autre part, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif.

### Les règles d'implantation et de constructibilité (art 6, 7, 8, 9, 10)

Les dispositions prescrites aux articles 6 à 10 ont pour objectifs de renforcer une organisation spatiale cohérente des futures constructions, en harmonie avec le développement urbain existant et l'espace public.

Les articles 6, 7, 8 et 9 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

Dans la zone AUb, les reculs, alignements et orientations à respecter peuvent être précisés dans les orientations d'aménagement. Ils résultent directement des préconisations de l'étude AEU diligentée par la commune et qui répondent à des objectifs d'utilisation optimale des terrains, de qualité de vie des habitants (espaces d'intimité, espaces collectifs, cheminements doux, vues, ensoleillement, ...), d'économie d'énergie (compacité des formes urbaines, exposition au vent et au soleil,...), de qualité paysagère (organisation du bâti par rapport aux espaces publics, espaces verts), .... En l'absence d'indication, les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m par rapport aux espaces publics. Par rapport aux limites séparatives, si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite, il doit respecter un recul d'au moins 3 mètres.

Dans la zone AUb, la hauteur maximale des habitations ne peut excéder 9 mètres à l'égout et les orientations d'aménagement modulent les hauteurs admises en fonction des secteurs, afin de préserver des vues.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m.

Dans la zone AUi, les dispositions prescrites aux articles 6 à 10 ont particulièrement pour objectif de prescrire les implantations des bâtiments d'activités permettant le bon fonctionnement et la cohérence de la zone. Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ces dernières peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ). En limite de zone, la distance d'implantation doit être au moins égale à 5 mètres.

Ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m et à 7 m pour les constructions à usage de bureaux.

### Les règles qualitatives (art 11 et 13)

Les articles 11 et 13 définissent respectivement l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords et les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations. Ces articles mettent en œuvre un ensemble de prescriptions, visant à la production d'une architecture, de traitements paysagers et d'une morphologie urbaine de qualité.

Avec l'article 13 (traitement des espaces libres et des plantations), il s'agit de mettre particulièrement l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation de la zone où sont implantées des activités.

Dans les zones AUb, les opérations d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...). Là encore l'utilisation d'essences locales diversifiées est préconisée de manière à recréer des petits réservoirs de biodiversité.

### Les règles de stationnement (art 12)

Pour chaque zone (article 12), la réalisation des aires de stationnement doit être conforme aux besoins des installations et constructions présentes sur la zone. Ainsi, les normes de stationnement retenues s'efforcent de répondre au mieux aux besoins générés par les futures

constructions, tout en maîtrisant l'usage de la voiture, dans un objectif de réduction de la consommation d'espace.

En zones AUb, pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

### Le Coefficient d'Occupation des Sols (art 14)

Il n'est pas fixé de COS dans les zones AUb, dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles Ua 3 à 13 et des orientations d'aménagement.

Dans la zone AUi, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune. Elles ont été établies de façon à respecter les objectifs fixés par le PADD en matière de production de logement, de diversité de l'habitat et de qualité des formes urbaines. Elles ont également été conçues de façon à atteindre les objectifs de modération de la consommation foncière arrêtés par le PADD. Enfin elles permettent d'assurer la cohérence des développements urbains qui vont s'opérer sur les secteurs AUb d'extension du village.

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, issu de la Loi ENE du 10 juillet 2010 précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« 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.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 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. »

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables: « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetés ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies et rendre plus difficile voire impossible leur réalisation mais au contraire doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Sur la commune de MARCHES, les orientations d'aménagement concernent :

- les déplacements doux et les entrées du village ;
- les espaces publics au centre du village ;
- l'extension du village, sur ses versants sud et sud-ouest.
- Le projet de la commune exprimé par les élus consiste à concentrer le développement autour des emprises de l'urbanisation existante, en fixant à long terme les limites de la densification.
- La zone d'activités de la Gare ;

## 1. ENTREE DE VILLAGE ET DEPLACEMENTS, NOTAMMENT PIETONS ET ENTREES DE VILLAGE

L'objectif principal de l'orientation d'aménagement n°1 est de clarifier le rôle de chaque voie de circulation de manière à améliorer les déplacements de véhicules et de piétons. Il s'agit d'affirmer les entrées de village par un aménagement spécifique à chaque entrée, de manière à alerter l'usager de son arrivée dans un espace aggloméré. Les continuités piétonnes seront assurées par l'aménagement de trottoirs ou de voies réservés aux piétons. Au Sud du village au niveau du croisement entre les VC n°1 et n°7, les automobilistes seront ainsi incités à emprunter l'entrée n°2 situées à l'Est du village, de manière à ce que la voie se trouvant au sud du lotissement Plein Sud retrouve un statut de voie secondaire et interne au quartier d'habitation.

## 2. ESPACES PUBLICS AU CENTRE DU VILLAGE

L'objectif principal de l'orientation d'aménagement n°2 est de mettre en valeur et en lien les espaces publics du centre de village afin d'améliorer la centralité du bourg et de créer des

espaces collectifs conviviaux. Il s'agit d'aménager en complémentarité les différents espaces publics tout en affirmant la vocation des 4 grands espaces principaux :

- 1. Espace lié à l'église
- 2. Espace de la nouvelle mairie
- 3. Espace de manifestation (à l'arrière de l'église)
- 4. Espace « historique » (Ancienne Place Bertholet et Place ND du Salut)

Il s'agit également de construire sur les emprises foncières disponibles, de nouveaux bâtiments dédiés à l'implantation de la mairie (réalisée récemment), à la création d'un bâtiment à vocation d'habitat répondant à la fois à la demande émanant des jeunes adultes et des personnes âgées.

## 3. ZONE PIED DE VILLAGE - Extension Sud

L'objectif principal de l'orientation d'aménagement des zones AUb3, AUb4 et AUb5 est d'anticiper et d'organiser les mutations des grandes emprises foncières situées au sud du village afin de conserver une structure homogène au village. Le programme d'habitat, conforme aux objectifs du PLH, tend à favoriser la mixité sociale et à permettre une offre résidentielle diversifiée avec une priorité donnée au renforcement du parc locatif. Il comprendra une cinquantaine de logements. Le plan d'organisation proposé pour ce secteur vise à répondre aux besoins en logements répertoriés par le programme local de l'habitat tout en assurant une utilisation rationnelle et optimum des terrains ouverts à l'urbanisation par le PLU.

## 4. ZONE PIED DE VILLAGE - Extension OUEST »

Pour la partie ouest des extensions urbaines (zones AUb1 et AUb2), l'objectif principal de l'orientation d'aménagement n°3 est d'accompagner l'urbanisation des deux secteurs insérés dans la trame bâtie actuelle, situés à l'Ouest du village. Il s'agit de permettre la réalisation de 8 à 10 logements sur la zone AUb1 et 8-12 logements sur la zone AUb2, à l'occasion d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble et traitant l'intégralité de chaque secteur.

## 5. AMENAGEMENT DE LA ZONE ARTISANALE DE LA GARE

L'objectif principal de l'orientation d'aménagement n°4 est d'anticiper les besoins de la Z.A. et de proposer un aménagement d'ensemble du secteur. Il s'agit de prévoir à l'Ouest et au Nord-est de la ZA deux zones d'extension future afin de ne pas accentuer le développement linéaire de la ZA le long de la RD149, de maintenir un paysage ouvert et conserver la vocation agricole des terrains situés à l'Est de la RD149. L'aménagement d'ensemble du secteur doit permettre

de limiter les accès sur la RD149, de favoriser une trame interne à la zone, et prévoir un aménagement homogène sur toute la zone

### 3. LES ZONES AGRICOLES

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement de la zone a été rédigé conformément à la charte agricole signée le 30/11/2006 entre l'Etat, l'association des maires, le Conseil Général et la Chambre d'Agriculture.

Cette zone couvre principalement la plaine agricole. Elle englobe également les abords des sièges d'exploitation dont l'activité est pérenne, afin de leur permettre de continuer à se développer dans de bonnes conditions. Le recensement des différents sièges d'exploitation et la délimitation des zones agricoles sont issus d'une large concertation effectuée auprès des exploitants agricoles et des institutions concernées (Chambre d'Agriculture et INAO).

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone A comporte un secteur d'intérêt paysager et de protection agricole Ap, où toute construction ou installation est interdite, en raison d'un fort intérêt paysager du secteur.

Ce secteur est classé en A en raison du potentiel agronomique et **en plus protégé** au titre du paysage. La protection des terres agricoles étant un enjeu prépondérant du PADD, le classement en zone agricole se justifie donc. Il se trouve ensuite que certains secteurs, notamment les abords du village méritent une deuxième protection pour préserver le cadre paysager de celui-ci. La protection du paysage étant un enjeu secondaire, celle-ci est assurée par la création d'un secteur Ap au sein de la zone agricole. En accord avec les acteurs agricoles de la Commune, trois zones agricoles non constructible ont donc été créées afin de préserver les vues et les potentiels agricoles autour du village et de limiter le mitage de la plaine agricole : le premier secteur Ap se trouve autour du village, le deuxième au Sud-ouest du territoire au niveau des lieux dits Les Routes et Mistral et le troisième, au sud-ouest concerne les lieux dits Combes Bouchiers et Chovettes.

La zone A comprend également des bâtiments agricoles identifiés par un symbole spécifique dans les documents graphiques du règlement et dont le changement de destination est autorisé en vertu de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Il existe dans la zone agricole des constructions isolées et diffuses qui ne relèvent pas ou plus d'un usage agricole. Afin de permettre la gestion de ces constructions existantes, ont été délimités dans la zone agricole des secteurs Ah de taille et de capacité d'accueil limitées. Ces secteurs ont été délimités en croisant les informations cadastrales et les photographies aériennes afin de ne pas y inclure de foncier agricole et par visite sur site. Ce qui permet à ces secteurs Ah de respecter les conditions du 14° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, notamment au regard de la préservation des sols agricoles, de la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages et de la compatibilité des constructions autorisées avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone A.

La zone A comprend des secteurs sensibles aux ruissellements d'eaux pluviales (risque d'inondation), représenté au document graphique par une trame spécifique.

Par rapport au PLU précédent, la délimitation des zones agricoles est inchangée à l'exception d'une réduction portant sur 3.800 m² au profit de la zone U afin de permettre de répondre au besoin d'extension de la scierie installée sur la zone artisanale.

#### La destination générale des sols (art 1 et 2)

Les articles A 1 et A 2 définissent respectivement les dispositions réglementaires d'occupations et d'utilisations du sol interdites et occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

La vocation de la zone la zone A, permet de recevoir les constructions et installations, nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles.

Les constructions à destination d'habitation, à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole
- qu'elles soient limitées à 250 m² de SURFACE DE PLANCHER sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire.

Dans les secteurs Ah seules sont autorisées l'extension limitée des constructions et la réalisation d'annexe à proximité immédiate de la construction principale.

Le secteur Ap est totalement inconstructible. Ce secteur Ap a pour vocation secondaire de protéger l'intégrité du paysage rural dans lequel s'insère le village et pour vocation principale de protéger l'outil de production agricole.

Dans les secteurs de la zone A concernés par un risque inondation, représenté au document graphique par une trame spécifique, s'appliquent les dispositions suivantes :

- La création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite
- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (exemple groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.....) doivent être implantés à 0,30m au-dessus du terrain naturel,
- Les parties d'ouvrages situées au-dessus de cette cote (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,...) devront être constituées de matériaux insensibles à l'eau,

- Les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation ».

#### Les critères nécessaires à la viabilisation (art3, 4 et 5)

Les articles A3 à A5 définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matières de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public, et d'autre part, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif.

#### Les règles d'implantation et de constructibilité (art 6, 7, 8, 9, 10)

Les dispositions prescrites aux articles A 6 à A 9 ont pour objectif de prescrire les implantations des bâtiments liés aux activités d'exploitation permettant le bon fonctionnement et la cohérence de la zone.

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public. Cette disposition permet de générer des espaces d'agréments qui peuvent être paysagers aux abords immédiats des constructions et garantir la sécurité tout en prenant en compte les impératifs organisationnels de l'activité agricole.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, dans les conditions de hauteurs indiquées à l'article A 10.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est fixée à :

- 7 m pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées
- 10 m pour les bâtiments à usage agricole (hangars, granges) et leurs annexes accolées sauf pour des éléments de super structure
- 4 mètres pour les constructions implantées en limite séparative

#### Les règles qualitatives (art 11 et 13)

Les articles A 11 et A 13, définissent respectivement l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords et les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations. Ces articles mettent en œuvre un ensemble de prescriptions, visant à la production d'une architecture, de traitements paysagers et d'une morphologie urbaine de qualité.

#### Les règles de stationnement (art 12)

L'article A 12, définit les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. L'article A12 précise que Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### Le Coefficient d'Occupation des Sols (art 14)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

### 5. LES ZONES NATURELLES

La zone N est une zone naturelle équipée ou non, faisant l'objet d'une protection particulière.

#### La destination générale des sols (art 1 et 2)

Le règlement de la zone N a pour objectif de limiter la constructibilité afin de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD.

La zone N est une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière où toute construction est interdite. Toutefois, compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone N comporte des secteurs Nh de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant aux constructions existantes à usage principalement résidentiel et non liées aux activités agricoles.

Ces secteurs Nh ont été délimités en croisant les informations cadastrales et les photographies aériennes afin de ne pas y inclure de foncier agricole et par visite sur site afin de ne pas y inclure d'espace naturel sensible. C'est ainsi que les secteurs Nh respectent les conditions du 14°) de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, notamment au regard de la préservation des sols agricoles, de la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages et de la compatibilité des constructions autorisées avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone N.

Ainsi, dans les secteurs Nh, sont autorisés :

- L'adaptation ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 33% de Surface de Plancher et la réalisation d'annexe à proximité immédiate à condition :
  - Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou forestière,
  - Que la Surface de Plancher maximale soit de 250 m2 sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.



### Les critères nécessaires à la viabilisation (art3, 4 et 5)

Les articles N3 à N5 définissent d'une part, les dispositions réglementaires en matières de conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies ouvertes au public, et d'autre part, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif.

### Les règles d'implantation et de constructibilité (art 6, 7, 8, 9, 10)

Les dispositions prescrites aux articles N 6 à N 9 ont pour objectif de prescrire les implantations des bâtiments liés aux activités d'exploitation permettant le bon fonctionnement et la cohérence de la zone.

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public. Cette disposition permet de générer des espaces d'agréments qui peuvent être paysagers aux abords immédiats des constructions et garantir la sécurité tout en prenant en compte les impératifs organisationnels de l'activité agricole.

En ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ). Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est fixée à 7 m pour les constructions.

### Les règles qualitatives (art 11 et 13)

Les articles N 11 et N 13, définissent respectivement l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords et les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations. Ces articles mettent en œuvre un ensemble de prescriptions, visant à la production d'une architecture, de traitements paysagers et d'une morphologie urbaine de qualité.

### Les règles de stationnement (art 12)

L'article N 12, définit les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. L'article A12 précise que Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Le Coefficient d'Occupation des Sols (art 14)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## 6. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés pour équipements publics d'infrastructure et de superstructure : l'élaboration du PLU constitue un moment privilégié pour mener une réflexion sur la programmation des équipements, leur nature et leur localisation.

**Equipements publics** : Les emplacements réservés pour les équipements publics concernent :

ER1	Aménagement du chemin de ronde	Commune
ER2	Aménagement d'un espace public sur le site dit de la marne	Commune
ER3	Extension du cimetière et aménagement de stationnements	Commune
ER14	Dispositif de gestion des eaux pluviales – quartier de la Gare	Commune
ER15	Extension de la cour de l'école	Commune
ER16	Equipements collectifs: aire de jeux, de sport, espace vert et stationnement	Commune

**Voirie** : Il s'agit soit de voies nouvelles permettant de structurer et d'anticiper l'urbanisation à venir (extension et renouvellement urbain), soit d'élargissement de voies existantes permettant la cohabitation de tous les modes de déplacement et la structuration du maillage communal.

ER4	Aménagement d'un chemin piéton et gestion des eaux pluviales en limite sud du village	Commune
ER5	Aménagement d'un chemin piéton et gestion des eaux pluviales en limite du stade de foot	Commune
ER6	Aménagement d'un chemin piéton entre l'allée de chênes	Commune
ER7	Aménagement d'un chemin piéton le long de la voie communale n°1	Commune
ER8	Création d'un chemin piéton	Commune
ER9	Elargissement de la voie d'accès au village, aménagement de stationnement et d'un chemin piéton	Commune
ER10	Aménagement d'un accès sur la ZA de la Gare	Commune
ER11	Aménagement du carrefour entre la VC N°7 et la VC n°1	Commune
ER12	Aménagement du carrefour entre la VC N°5 et la VC n°7	Commune
ER13	Aménagement du carrefour entre la VC N°5 et la RD149a	Commune

## 7. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les espaces boisés du territoire de la Commune ont été entièrement recensés. Sont inscrits comme EBC, ceux ayant une valeur paysagère, patrimoniale ou écologique.


Sont classés en EBC les boisements :


- de la colline de Château-Gaillard
- le long des cours d'eau
- en plaine agricole.

## 8. L'ARTICLE L123-1-5 7°

L'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme permet dans le cadre du PLU d'identifier et de localiser les éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur.

Une partie de ces éléments sont situés au niveau du village, au niveau des entrées de village, le long des voies et des chemins piétons.

Ces éléments du paysage à protéger sont identifiés par  dans les documents graphiques du règlement.

Par ailleurs les zones humides de petite taille, isolées au sein de la zone agricole méritent également une protection pour leur intérêt écologique. Elles sont donc également identifiées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme par  dans les documents graphiques du règlement.

## 9. L'ARTICLE L123-3-1

Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination en vertu de l'article L123-3-1, sous trois conditions :

- 1) Le bâtiment doit être de conception agricole,
- 2) Le bâtiment doit avoir une valeur patrimoniale,
- 3) Son changement de destination ne doit pas avoir d'impact négatif sur l'activité agricole actuelle et future.

Dans le cadre du PLU, 28 bâtiments ont été recensés comme tel et sont identifiées par un symbole spécifique dans les documents graphiques du règlement.

## **5. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

## 1. EXTENSIONS URBAINES

Commune devenue récemment très attractive, Marches souhaite poursuivre son développement et accueillir de nouveaux habitants, mais affirme clairement dans le cadre de son P.L.U., sa volonté de maîtriser et d'anticiper les nouvelles installations de populations, de manière à conserver un développement progressif et cohérent de la commune.

Rappelons que dans le cadre du PLU, l'ouverture à l'urbanisation de zones futures a été déterminée selon les capacités d'accueil maximales de population, sachant que ces dernières ont elles-mêmes été fixées en fonction des capacités des équipements et des infrastructures publiques, ainsi que du développement souhaité pour la commune.

Les zones de développement ont été définies selon les possibilités affichées par le schéma d'assainissement, et notamment la carte d'aptitudes des sols à l'assainissement autonome. La majeure partie du développement urbain est localisée dans les zones desservies par un réseau d'assainissement collectif existant ou à renforcer.

Ainsi, les extensions de l'urbanisation sont limitées :

- autour du village à l'intérieur d'une « ceinture verte », et permettront de conforter le tissu urbain existant puisqu'à l'intérieur même du village, Marches dispose encore de réserves foncières, qui peuvent permettre l'accueil d'équipements publics et d'habitat supplémentaires
- au Nord du territoire, dans le prolongement de l'existant, où deux secteurs sont prévus pour assurer l'extension future de la ZA de la Gare.

## 2. PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES ESPACES AGRICOLES

Le PLU a voulu tenir compte de la protection des espaces naturels et agricoles. La quasi-totalité du territoire est située en zone agricole et naturelle (95% du territoire).

Commune rurale, Marches a tenu à affirmer dans le cadre de son PLU, le besoin d'assurer la préservation des espaces agricoles et des sièges d'exploitation. Les zones agricoles (A) sont destinées exclusivement à recevoir des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Tous les espaces nécessaires à l'urbanisation étant situés à proximité du village, le prélèvement sur des terrains de forte valeur agronomique est limité. En accord avec les acteurs agricoles de la Commune, trois zones agricoles non constructibles ont donc été créées afin de préserver les vues autour du village et afin de limiter le mitage de la plaine agricole : la première se trouve autour du village, la deuxième au Sud-ouest du territoire au niveau des lieux dits Les Routes et Mistral et la troisième au sud-est au quartier les Combes.

Par ailleurs, le PLU prend en compte l'inscription de chemins ruraux au PDIPR.

Le PLU supprime les possibilités de mitage dans les espaces naturels et agricoles, les extensions dans les secteurs Nh étant très encadrées et ne permettent que l'adaptation ou l'extension limitée des constructions existantes sous certaines conditions. En outre, les zones Nh sont peu nombreuses et concernent des secteurs déjà partiellement bâtis ayant perdu leur usage agricole ou leur caractère naturel.

La présence de nombreux EBC (59,7 hectares), d'Espaces Naturels Sensibles, de zones humides ainsi que d'éléments végétaux protégés en vertu de l'article L123-1 7 du Code de l'urbanisme permet le maintien de repères paysagers, parfois anodins, mais qui participent à l'identité du territoire. Le classement en EBC et en zone Naturelle garantit leur maintien et leur protection.

## 3. BILAN RECAPITULATIF DES SURFACES

Le PLU de la Commune, présente un potentiel de construction de 90 à 120 logements, soit un apport de 260 à 330 habitants, sur les 10 à 12 années à venir.

Entre le PLU de 2008 et le PLU en projet, les surfaces des zones constructibles n'évoluent pas à l'exception de 3.800 m<sup>2</sup> ajoutés à la zone UI aux dépens de la zone A pour l'extension de la scierie. Autour du village, des ajustements de taille très modeste entre les zones urbaines et à urbaniser ont été opérés pour tenir compte des préconisations de l'AEU et de la volonté communale de prévoir un espace collectif sports, loisirs et jardins familiaux au cœur des quartiers d'habitat existants et futurs (secteur UCa).

Donc, globalement, le projet de nouveau PLU ne prévoit qu'une extension très minime (3.800 m<sup>2</sup>) des zones constructibles au détriment des zones agricoles.

## 4. CAPACITE DES RESEAUX

Les équipements et réseaux publics communaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir le développement communal prévu par le PLU. Notamment, la station d'épuration, la ressource en eau potable et le réseau viaire sont largement suffisants pour accueillir la croissance démographique rendue possible par le présent PLU.

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales des secteurs qui seront nouvellement urbanisés dans le cadre de PLU (zones AUb), la commune a fait réaliser les études nécessaires (études EGIS de novembre 2010) à la gestion des eaux de ruissellement des nouveaux quartiers, études qui ont également pris en compte les eaux de ruissellement provenant du village.

Zones	Dénomination	Superficie (en hectares)	
		PLU 2008	PLU révisé
LES ZONES URBAINES	Ua	0,8	0,8
	Ub	2,16	2,16
	Uc	14,36	14,60
	UCa	0	0,65
	Uls	1,01	1,01
	Ui	20,72	21,04
	Uia	0,4	0
	<b>Total</b>	<b>39,45</b>	<b>40,26</b>
LES ZONES D'URBANISATION FUTURE	AUe	8,90	2,8
	dont AUe	5,6	2,8
	AUc	1,89	0
	AUb	0,89	5,27
	AUd	3,73	0
	AUi	1,18	1,18
	<b>Total</b>	<b>16,59</b>	<b>9,25</b>
LES ZONES AGRICOLES	A	845,65	760,40 769,55 (Nh, AUe, Uia, AUb5, Ui)
	Ap	107,51	195,70 (AU)
	<b>Total</b>	<b>953,16</b>	<b>965,25</b>
LES ZONES NATURELLES	N	108,98	107,31
	Nh	6,45	2,7
	<b>Total</b>	<b>115,43</b>	<b>110,01</b>
Total Général		<b>1.124,63</b>	<b>1.124,67</b>

#### 4. CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Le tableau ci-contre donne la capacité théorique à saturation de l'ensemble des terrains constructibles du PLU, soit un total 90 à 120 logements, et un apport de 260 à 330 habitants, sur 12 ans. Ces objectifs restent conformes au PLH qui prévoit une dizaine de logements nouveaux par an sur la commune.

Ces capacités de constructions se répartissent sur les « dents creuses » du périmètre d'urbanisation actuel de la commune (zone Ua, Ub et Uc) et sur les secteurs d'extension nouvelle (zone AUb).

Types de zones		Réceptivité théorique	
		en logements	en population
<b>ZONES URBAINES</b>			
Zones U sur l'ensemble du territoire		25-35	66-93
<b>ZONES À URBANISER</b>			
Versant Ouest	AUb 1	9	24
	AUb 2	15	40
Pied de village Ouest (nord du stade foot)	AUb 3	17	45
Pied de village sud	AUb4	27	71
Pied de village sud	AUb 5	22	58
Total zones AUb		90	238
<b>TOTAL (zones U et AU)</b>		<b>115 – 125</b>	<b>305-331</b>

#### 5. ECHEANCIER PREVISIONNEL

La loi ENL (Juillet 2006) instaure la possibilité produire un échéancier prévisionnel (selon le L123-1, 14° du Code de l'urbanisme) de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondant.

La Commune a fixé un échéancier pour les zones AU ce qui permet une maîtrise de l'urbanisation ainsi que de la réalisation des équipements.

Nom des zones	Ouverture à l'urbanisation d'ici 3 ans	Ouverture à l'urbanisation d'ici 5 ans	Ouverture à l'urbanisation d'ici 10 ans
Zones AUb1 et AUb3 Versant Ouest	<b>x</b>		
Zone AUb2 Versant Ouest			<b>x</b>
Zones AUb4 et AUb5 Pied de village sud	<b>x</b>		
Zone AUi au Nord de la ZA de la Gare		<b>x</b>	
Zone AUe à l'Ouest de la ZA de la Gare			<b>x</b>