

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MARSAS MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

DOSSIER



PLU APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 NOVEMBRE 2005

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du2025

Le Président,

COMMUNE DE MARSAS



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Nomenclature des pièces du dossier

A – Pièces écrites

- Note complémentaire au rapport de présentation
- Règlement d'urbanisme modifié
- Annexes : Fiches « changements de destination »
- Avis des Personnes Publiques Associées
- Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

B – Pièces graphiques

- Règlement : pièce graphique modifiée

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MARSAS MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

NOTE COMPLEMENTAIRE AU RAPPORT DE PRESENTATION



PLU APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 NOVEMBRE 2005

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du2025

Le Président,



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARSAS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE MARSAS

*Note complémentaire au rapport de
présentation*

Juillet 2025

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS

GÉRÉA
ingénieurs écologiques

Préambule	7
1 Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	9
2 Le document d'urbanisme en vigueur	9
3 L'objet du présent dossier de modification simplifiée	10
4 La procédure de modification simplifiée	10
4.1. Justification et contenu de la procédure.....	10
4.2. Le déroulement de la procédure.....	11
5 Le contenu du dossier de modification simplifiée	12
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée	13
Partie 1 La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	15
1 Le territoire communal	17
2 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme	20
2.1 Présentation des sites concernés par la première évolution du plan de zonage	20
2.2. État initial de l'environnement	26
2.3. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	38
3 Les remaniements apportés au dossier de plu par la modification simplifiée	45
3.1. La motivation et la teneur de la modification simplifiée portant sur les changements de destination	45
3.2. Les évolutions du règlement écrit des zones A et N	72
3.3. La correction du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur	75
Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	84
1 L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	86
2 Conclusion	89
Equipe d'étude	90



Préambule

1	Maître d'ouvrage et responsable du projet	9
2	Le document d'urbanisme en vigueur	9
3	L'objet du présent dossier de modification simplifiée.....	9
4	La procédure de modification simplifiée	10
5	Le contenu du dossier de modification simplifiée.....	12
6	Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée.....	13

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1 MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Communauté de Communes Latitude Nord Gironde

Monsieur Le Président de la Communauté de Communes Latitude Nord-Gironde : Éric HAPPERT

2 RUE DE LA GANNE - 33920 SAINT-SAVIN

Téléphone : 05 57 58 98 87

Courriel : urbanisme.amenagement@latitude-Nord-gironde.fr

2 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Marsas (Gironde, 33) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 novembre 2005. Il a fait l'objet depuis son approbation de plusieurs procédures d'évolution approuvées : une modification de droit commun n°1 approuvée le 21 février 2007, une modification simplifiée n°1 approuvée le 29 mai 2013 et une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 26 septembre 2018.

Depuis le 27 mars 2017, la **Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG) exerce la compétence « plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu »**. Il revient donc à celle-ci de conduire les procédures d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme communaux de son territoire. C'est le cas pour cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marsas.

La CCLNG regroupe 12 communes : Cavignac, Cézac, Civrac-de-Blaye, Cubnezais, Donnezac, Laruscade, Marcenais, **Marsas**, Saint-Mariens, Saint-Savin, Saint-Vivien-de-Blaye et Saint-Yzan-de-Soudiac.

Précisons que la Communauté de Communes élabore concomitamment à cette procédure, un **PLU intercommunal**, qui est à l'étape du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Marsas est aussi concernée par l'élaboration **d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cubzaguais Nord Gironde** qui a été **arrêté le 4 juillet 2024**.

3 L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente procédure engagée par la communauté de Communes Latitude Nord Gironde pour faire évoluer le PLU de la commune de Marsas est une modification simplifiée.

Cette procédure de modification simplifiée a un triple objet :

- > La désignation par le PLU des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- > L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation en zones agricoles, naturelles ou forestières (article L.151-12 du Code de l'urbanisme), introduites par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », dite « loi Macron », du 6 août 2015.
- > Plus largement, la correction et l'actualisation du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur.

4 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

4.1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L.153-31 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L.153-31 du Code de l'urbanisme).

« Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » (article L.153-31 du Code de l'urbanisme).

Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations très limitées des pièces écrite et graphique du règlement d'urbanisme, qui respectent les obligations définies ci-dessus, s'inscrit totalement dans ce cadre.

Aussi, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification simplifiée** qui s'applique pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de Marsas.

Par ailleurs, il s'avérait nécessaire de s'assurer que cette modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (Cf. alinéa 3° de l'article R. 104-12

du Code de l'urbanisme). C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » adressé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification simplifiée devait être réalisée ou non.

Par décision KPP-2025-n° 18370 en date du 17 septembre 2025, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas (33).

4.2. Le déroulement de la procédure

Six grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes prescrivant la modification simplifiée.

2 – La notification du projet

Ainsi qu'il résulte de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée doit être notifié, avant ouverture de mise à disposition du public du dossier, aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et à la commune concernée par la modification simplifiée.

Sont également consultés à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 – L'information du public préalable à la modification simplifiée

8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, publication dans un journal, d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier. Affichage en mairie et à la communauté de commune du même avis 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

4 – La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition, sur le ou les lieux de consultation, pendant un délai d'un mois.

5 – L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de sa disposition sur le ou les lieux de consultation, et en intégrant le bilan de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du PLU est approuvé par délibération du Conseil Communautaire. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et les mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme marquent l'achèvement de la procédure.

6 – Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au préfet.
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- Aux Personnes Publiques Associées.

4.2.1. *La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)*

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde notifiera, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme du Marsas, le projet de modification par courrier recommandé aux PPA.

Les avis reçus seront joints au dossier de mise à disposition.

4.2.2. *La mise à disposition du public du dossier*

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme sont mis à disposition du public pendant un mois en Mairie mais également au siège de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les modalités de la mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

4.2.3. *L'approbation du dossier de modification simplifiée*

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Président de la Communauté de Communes en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet par délibération motivée en précisant les éventuelles évolutions par rapport au dossier mis à disposition.

En l'absence de SCoT, la procédure entrera en vigueur dans un délai d'un mois après sa transmission au Préfet (article L.153-23 du Code de l'urbanisme).

5 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée comporte les pièces suivantes :

- > Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification simplifiée et venant

actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.

- > **Les différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion :
 - **La pièce écrite du règlement d'urbanisme, avec la création d'une nouvelle annexe intitulée « fiches descriptives des changements de destination ».**
 - **La pièce graphique du règlement d'urbanisme.**

6 LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux articles L.153-45 et L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte

le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L. 153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



Partie 1

La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

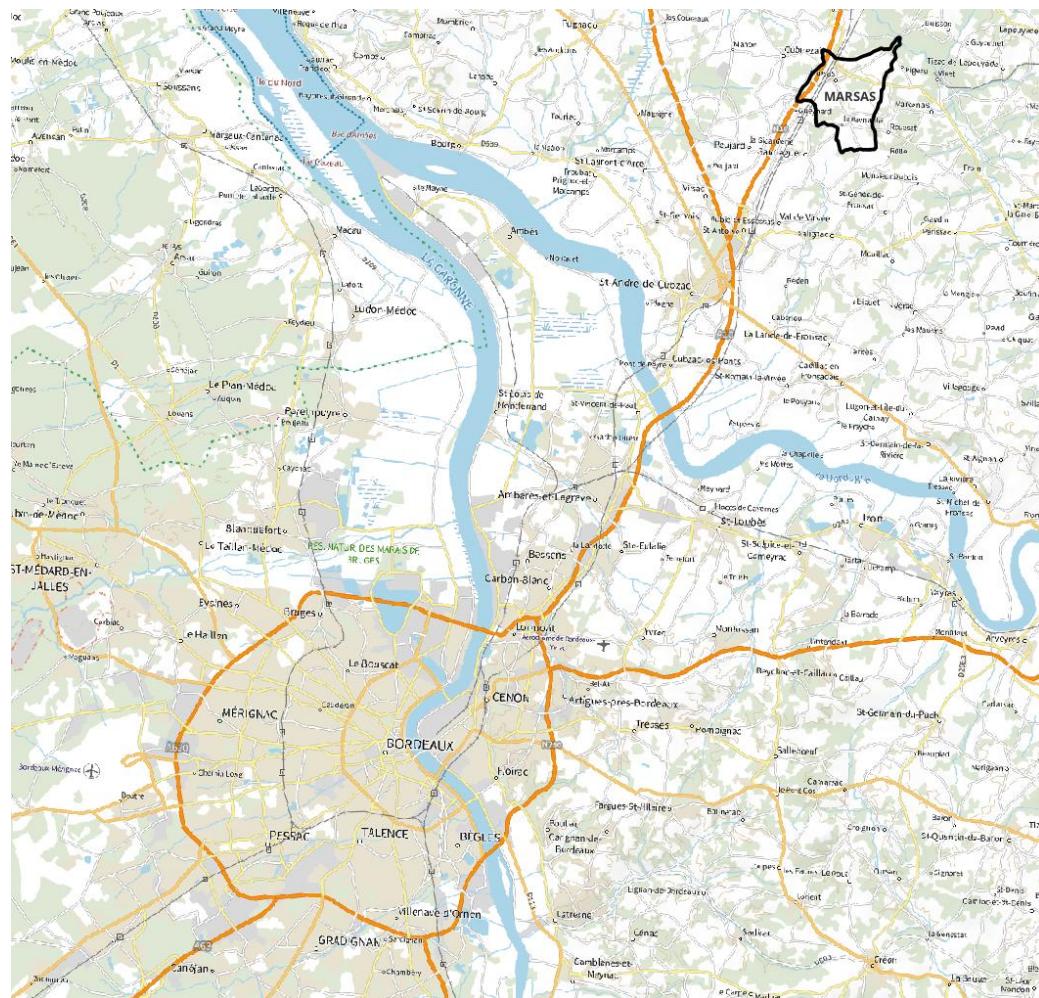
1	Le territoire communal	17
2	Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme	20
3	Les remaniements apportés au dossier de plu par la modification simplifiée.....	45

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de Marsas dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Il présente, dans un premier temps, le diagnostic du site concerné par les évolutions et son état initial de l'environnement, puis la justification du projet et ses impacts sur le contenu du dossier de PLU.

1 LE TERRITOIRE COMMUNAL

Marsas se situe à environ 35 Kilomètres au Nord de Bordeaux. Elle fait partie de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde qui regroupe 12 communes au Nord du département de la Gironde. Les communes appartenant à la Communauté de Communes sont les suivantes : Cavignac, Cézac, Civrac-de-Blaye, Cubnezais, Donnezac, Laruscade, Marcenais, **Marsas**, Saint-Mariens, Saint-Savin, Saint-Vivien-de-Blaye et Saint-Yzan-de-Soudiac.



Le territoire communal, situé à 7 km environ au Nord de Saint-André-de-Cubzac, s'étend sur 813 hectares. Il est traversé du Nord vers le Sud par la RN 10, par la ligne ferroviaire à grande vitesse

Sud Europe Atlantique (LGV SEA) et par la voie ferrée Bordeaux-Nantes qui forment sur la commune un large « corridor » d'infrastructures de transport. Il est également desservi, du Nord-Ouest au Sud-est par la RD 18 qui relie Saint-Ciers-sur-Gironde à Sainte-Foy-la-Grande. Ces différentes infrastructures découpent la commune en secteurs parallèles de tailles inégales.

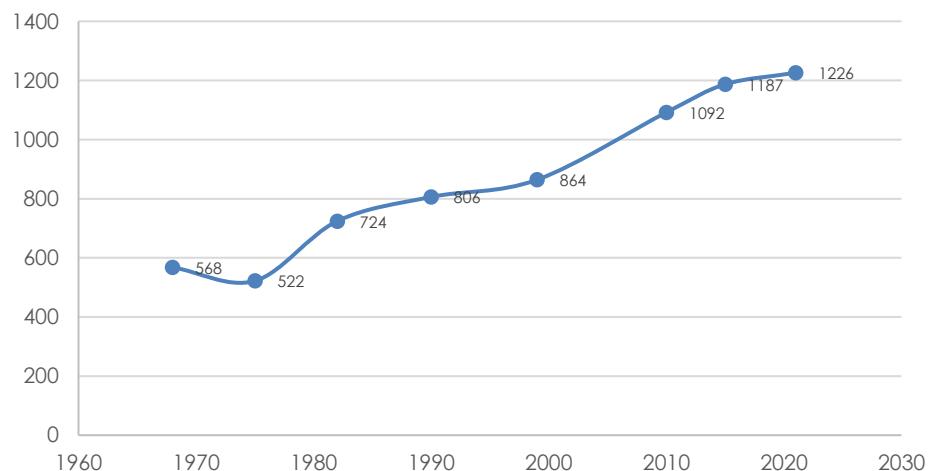
Le bourg s'est implanté et développé à l'écart de ces infrastructures, sur le réseau viaire local.

Sur le territoire communal s'organise et se développe un paysage mixte de qualité, composé d'éléments urbains, de vigne (AOC Premières Côtes de Blaye et Côtes de Blaye), de quelques cultures céréalier, de bois (en bordure du massif forestier de Bussac qui s'étend jusqu'à Montendre) et de prairies.

L'urbanisation de Marsas s'est effectuée à partir du centre bourg regroupant équipements, services, commerces et activités, mais aussi autour de nombreux hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

En 2021, la commune Marsas accueille 1 226 habitants contre 568 habitants en 1968, soit 6% de la population de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde.

Evolution de la population communale de Marsas au cours des 60 dernières années

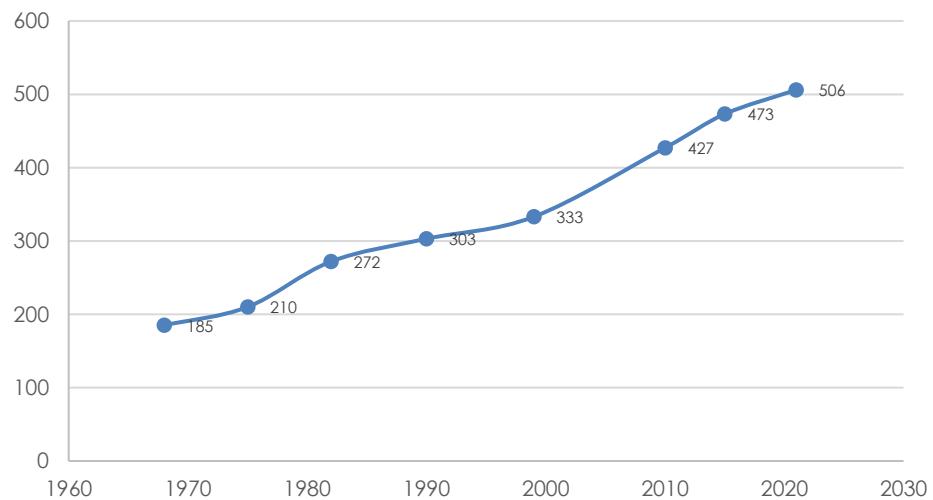


Cette croissance de la population, qui a vu cette dernière plus que doubler sur la période 1968 – 2020, montre que la commune est passé d'un statut de commune purement rurale à celui de commune périurbaine dans la vaste périphérie de l'agglomération bordelaise. De fait, celle-ci est avant tout due au **solde migratoire globalement important et à un solde naturel qui se maintient dans des valeurs positives**. Ainsi, **le solde naturel est positif depuis 1975 et il se stabilise**. La lecture combinée du solde migratoire et du solde naturel sur la période 1999-2021 montre que la commune de Marsas est attractive pour des couples jeunes au début de leur parcours résidentiel.

Ainsi la commune de **Marsas est de plus en plus attractive pour les familles voulant venir s'installer (voire fonder une famille)** en milieu rural profitant d'un cadre de vie et d'un coût du foncier encore accessible. La bonne desserte routière de son territoire et sa relative proximité à la Métropole, expliquent cette dynamique.

En corolaire de cette croissance démographique, le parc de logements de Marsa est en forte progression depuis plus de 50 ans : +173,51% entre 1968 et 2021.

Evolution du nombre de logements depuis 1968



2 LES EVOLUTIONS TOUCHANT LA PIECE GRAPHIQUE DU REGLEMENT D'URBANISME

Rappelons que si la présente procédure de modification simplifiée a un triple objet :

- > La désignation par le PLU des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- > L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation en zones agricoles, naturelles ou forestières (article L.151-12 du Code de l'urbanisme), introduites par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015.
- > Plus largement, la correction et l'actualisation du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur.

Les analyses qui suivent porteront essentiellement sur premier objet, tout particulièrement pour ce qui concerne l'état initial de l'environnement.

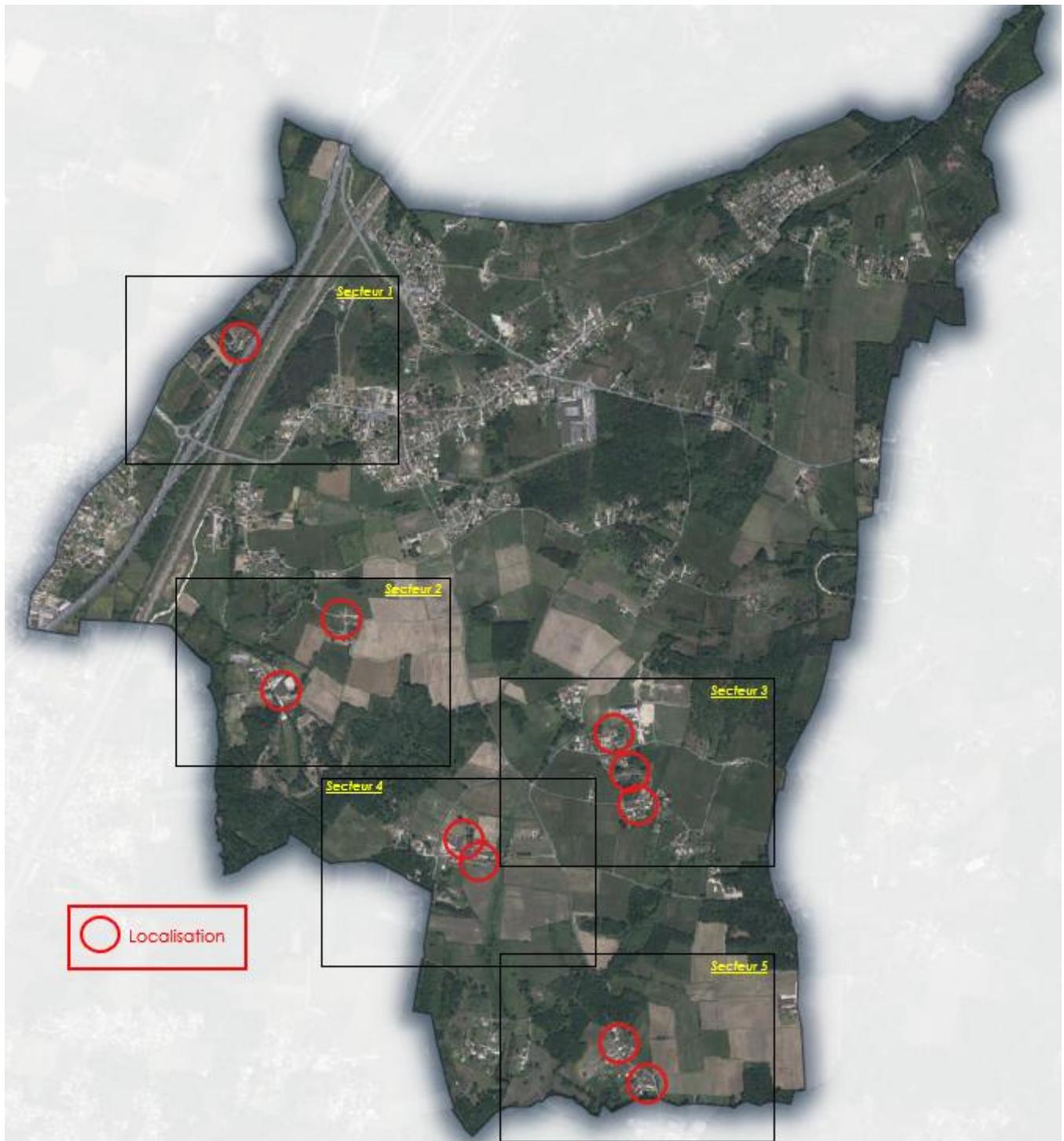
2.1 Présentation des sites concernés par la première évolution du plan de zonage

Rappelons que le PLU en vigueur de Marsas a été élaboré avant l'entrée en application de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAAF) du 13 octobre 2014.

La possibilité de désigner par le PLU les bâtiments situés en zones agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination, permise aujourd'hui par l'article L.151-11, deuxième alinéa, ne l'était pas à l'époque de l'élaboration du document d'urbanisme et ses différentes procédures d'évolution n'ont pas abordé cette question.

Aujourd'hui, à la suite de demandes formulées par des propriétaires, la Communauté de commune a décidé de le permettre pour un certain nombre de bâtiments. **Après examen, 10 bâtiments sont autorisés à changer de destination en zones agricoles et naturelles de la communes dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme.**

Ils sont localisés dans 5 secteurs distincts de la commune.



Localisation des bâtiments concernés par les changements de destination

2.1.1. Le secteur 1

Le bâtiment concerné par le changement de destination est localisé au Nord-Ouest de la commune, à 615 m du centre-bourg. Il est desservi par la départementale RD 248E2.

Le bâtiment était précédemment un hôtel riverain de la RN 10.



Secteur 1

2.1.2. Le secteur 2

Les bâtiments concernés par le changement de destination sont localisés à l'Ouest de la commune, à 1 km du centre-bourg. Ils sont desservis par la route Gaudry et Naudin.

Les bâtiments sont un ancien bâtiment agricole et un commerce et activités de services lié à un centre équestre.



Secteur 2

2.1.3. Le secteur 3

Les bâtiments concernés par le changement de destination sont localisés au Sud-Ouest de la commune, à 1,7 km du centre-bourg. Ils sont desservis par la route de La Bernarde.

Les bâtiments sont d'anciens bâtiments agricoles.



Secteur 3

2.1.4. Le secteur 4

Les bâtiments concernés par le changement de destination sont localisés au Sud de la commune, à 2,6 km du centre-bourg. Ils sont desservis par la route Colabrand.

Les bâtiments sont d'un ancien bâtiment agricole et d'un ancien local accessoire qui a déjà été transformé en habitation.

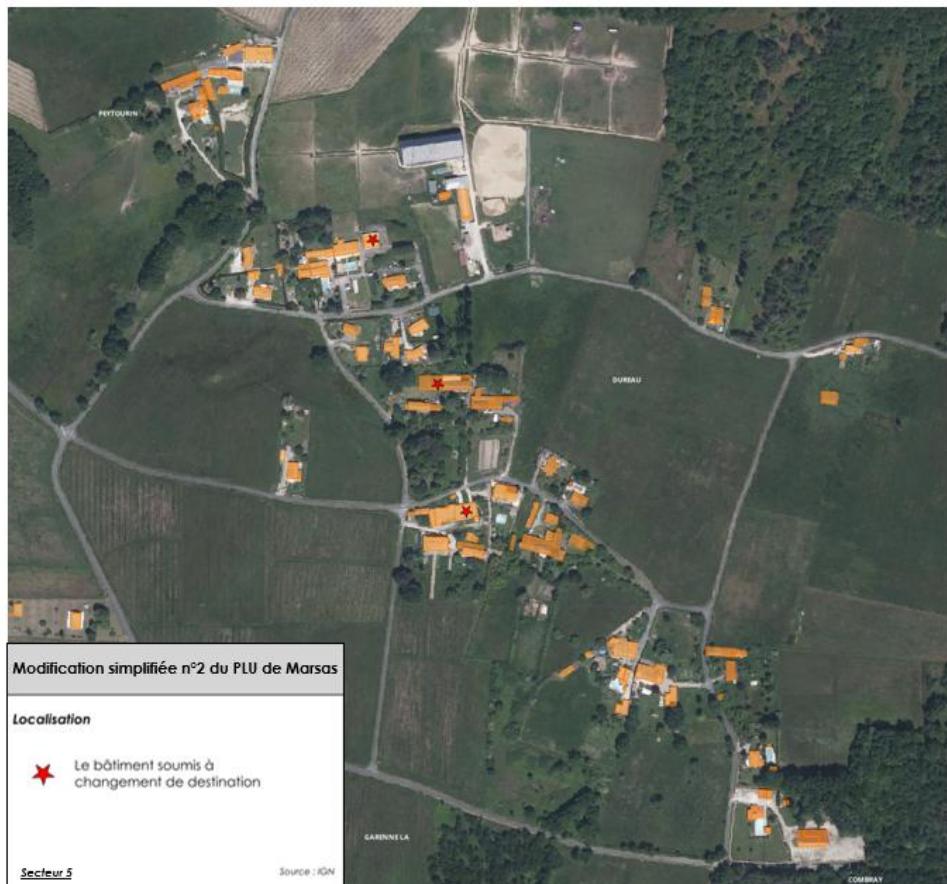


Secteur 4

2.1.5. Le secteur 5

Les bâtiments concernés par le changement de destination sont localisés au Sud-Est de la commune, à 1,6 km du centre-bourg. Ils sont desservis par la rue Jeanne Dureau, le Chemin de la Garenne et la route de Marcenais.

Les bâtiments sont des anciens bâtiments agricoles dont un qui a déjà été transformé en habitation.



Secteur 5

Les emprises concernées par cette modification simplifiée concernent la création et la régularisation de changement de destination en zone A et N. Ces secteurs regroupent plusieurs parcelles, bâties et artificialisées, principalement sous la forme de logements, bâtiments agricoles avec des densités relativement similaires.

Il s'agira, dans le cas de cette modification simplifiée, d'autoriser uniquement le changement de destination pour les bâtiments concernés. Le nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination serait limité à dix, dont quatre feraient l'objet d'une régularisation.

Secteurs	Parcelles	Type
Secteur 1	ZK 185 et 112	Changement de destination (régularisation)
Secteur 2	ZH 6 et ZH 106	Changement de destination et régularisation
Secteur 3	ZD 53, ZD 229 et ZD 275,273,272,276	Changement de destination et régularisation
Secteur 4	ZD 165 et ZD 105	Changement de destination
Secteur 5	ZE 218, 52 et ZE 151	Changement de destination et régularisation



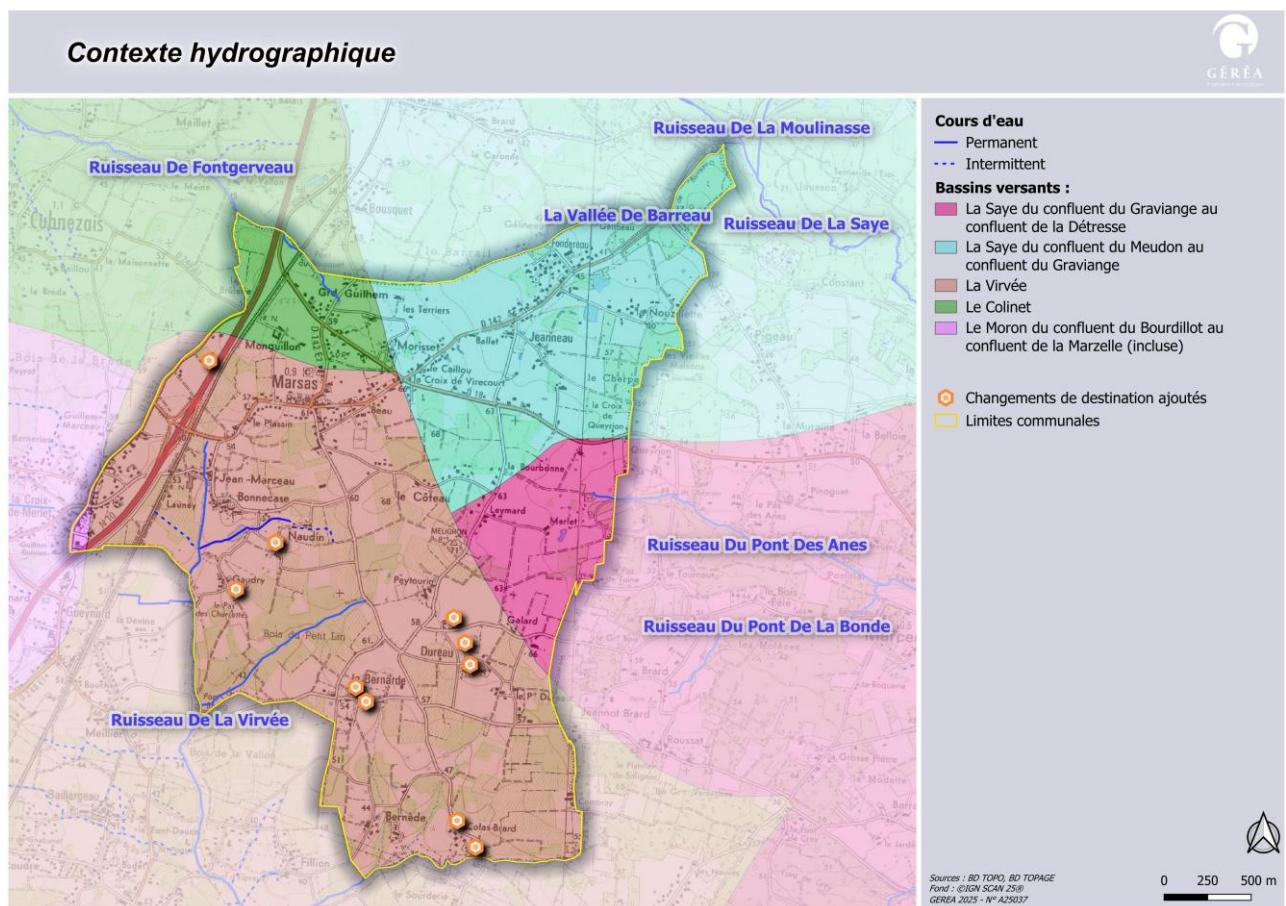
2.2. État initial de l'environnement

2.2.1. Le milieu physique

La commune de Marsas est positionnée à une trentaine de kilomètres au Nord de l'agglomération bordelaise.

A cheval sur deux bassins versants, celui de la Saye au Nord-est et celui de la Virvée au Sud-Ouest, la commune présente des reliefs très adoucis aux pentes faibles et régulières.

La nature du sol, en grande partie sableuse avec des tendances à l'acidité dans le centre et le Sud de la commune et à l'hydromorphie (saturation en eau) sur des sous-sols argileux en fond de vallons, conditionne fortement les activités en surface. En terrains sableux, parfois acides bien drainés, l'activité viticole prédomine. En fond de talweg, très humide et parfois argileux, les prairies sont plutôt présentes, associées de temps en temps à des peupleraies. Les boisements quant à eux s'intercalent entre le tissu urbain et les parcelles agricoles sous des entités plus ou moins vastes (chênaies, pinèdes).



2.2.2. *Le milieu naturel*

2.2.2.1. *Inventaire et protection du patrimoine naturel*

a) *Les zonages de protection et d'inventaire du patrimoine naturel*

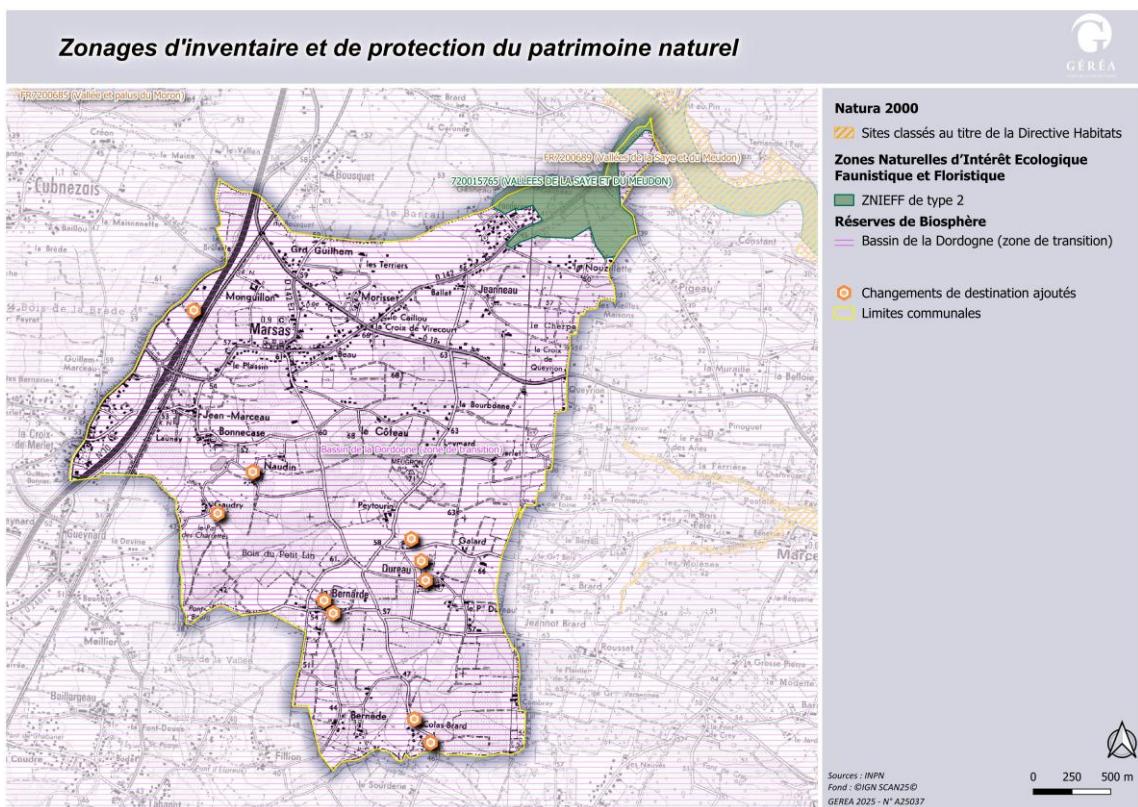
Le territoire communal n'est concerné par la présence **d'aucun espace protégé selon le Code de l'environnement** (Arrêté préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle Nationale ou Régionale, Réserve Biologique, Parc National, ...).

De la même manière, **aucune protection foncière** (Espace Naturel Sensible (ENS) ou zone de préemption associée (ZPENS), sites gérés par le Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN), ...) n'est à mentionner sur la commune.

Aucun site Natura 2000 n'est directement présent sur le territoire communal. Il convient toutefois d'indiquer que ce dernier se révèle être positionné en amont du bassin versant de la Saye reconnue en tant que Zone Spéciale de Conservation au titre de la Directive Habitats (site FR7200689 « Vallées de la Saye et du Meudon »).

En matière de zonages d'inventaire, **une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2** est répertoriée au Nord-Est du territoire communal : celle des « vallées de la Saye et du Meudon » (n°720015765). Aucune ZNIEFF de type 1 ou Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n'est néanmoins à signaler sur le territoire communal.

Marsas se révèle enfin intégralement concernée par la « **réserve de biosphère Bassin de la Dordogne** », le territoire étant intégralement inclus dans l'aire de transition de la réserve. La zone de transition constitue la partie de la réserve au sein de laquelle la majorité des activités sont autorisées, permettant d'assurer un développement économique et humain socio-culturellement et écologiquement durable.

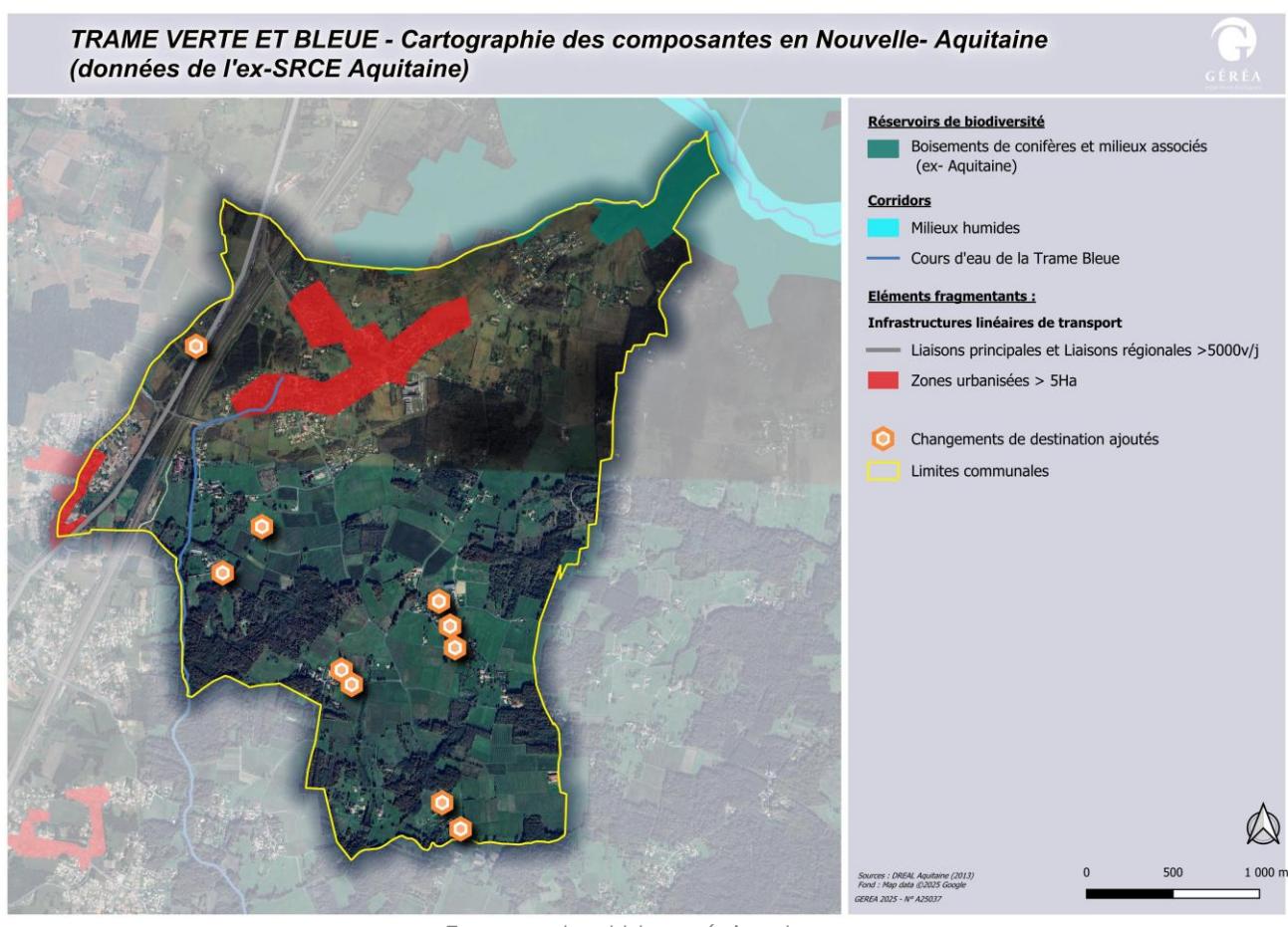


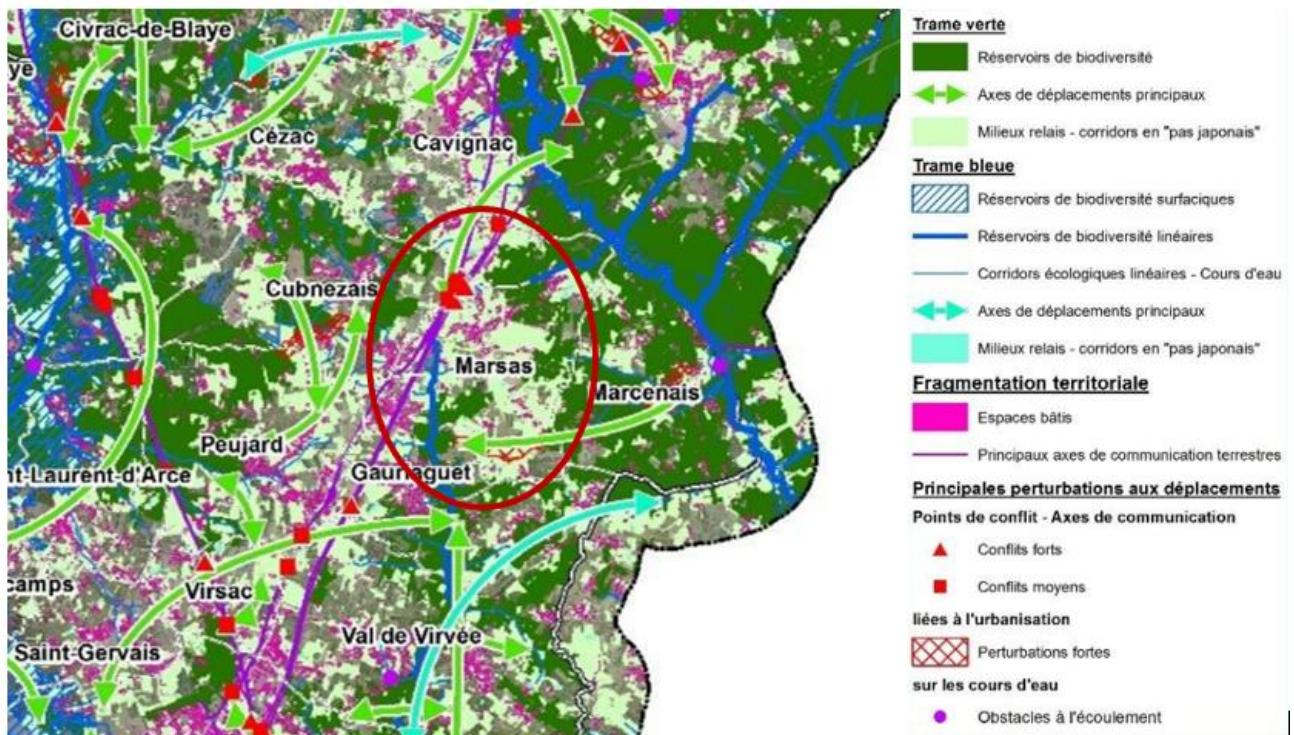
Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel

b) La Trame Verte et Bleue

A l'échelle régionale, l'atlas cartographique du SRADDET Nouvelle-Aquitaine fait état d'un **réservoir de biodiversité d'échelle régionale au Nord-est du territoire communal, associé aux boisements de conifères et milieux associés. Aucun corridor écologique d'échelle régionale n'est néanmoins répertorié sur Marsas.**

Bien que ce dernier soit toujours en cours d'élaboration, les travaux conduits dans le cadre du SCoT Cubzaguais Nord Gironde ont permis d'élaborer à l'échelle intercommunale une trame verte et bleue (diagnostic finalisé). A cette échelle, les boisements du territoire communal sont reconnus comme réservoirs de biodiversité de la trame verte, les milieux prairiaux formant des milieux relais-corridors en « pas japonais ». La Vallée de Barreau ainsi que l'ensemble du réseau hydrographique intermittent sont reconnus comme réservoirs de biodiversité linéaires de la trame bleue.





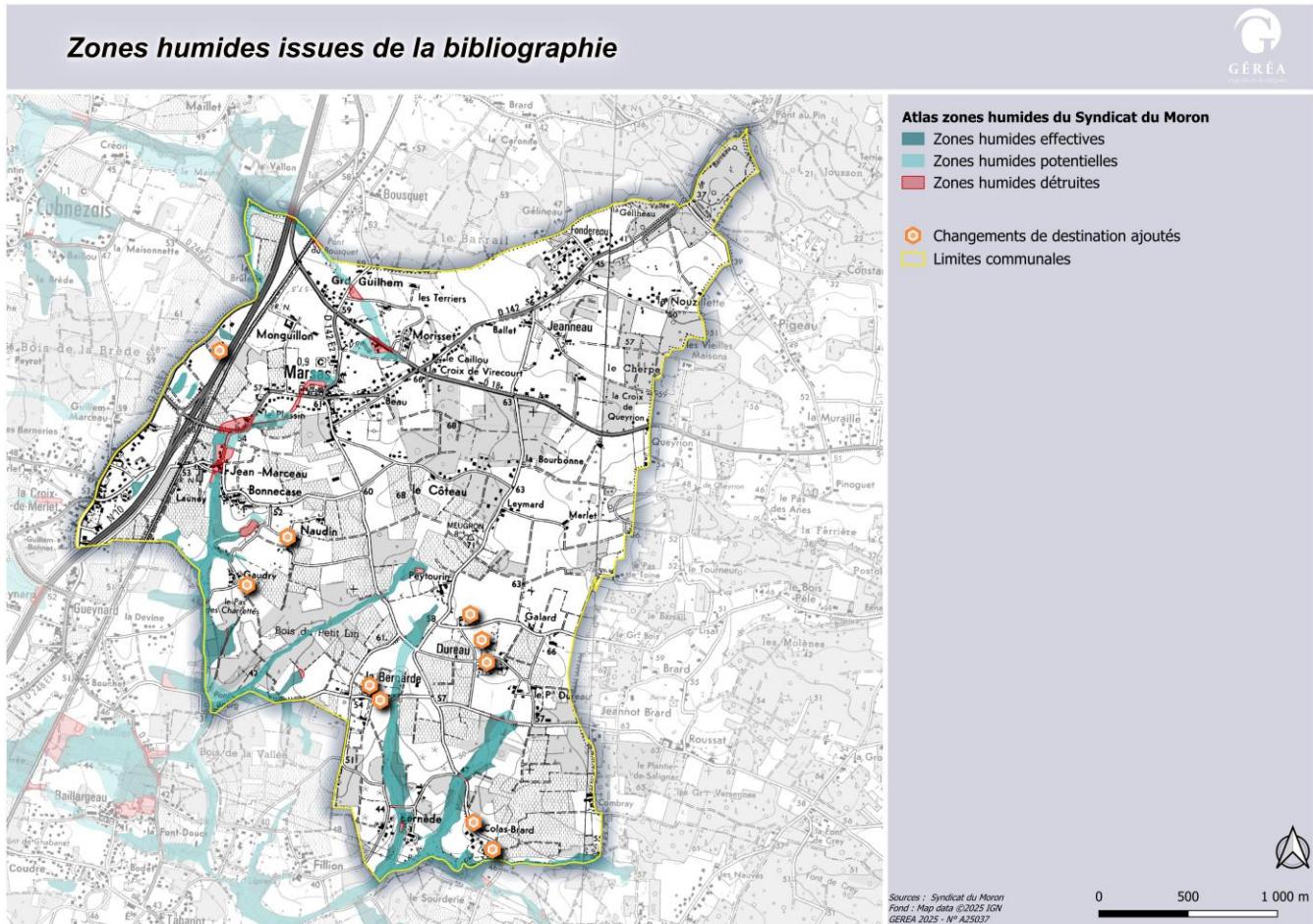
Extrait de la trame verte et bleue définie à l'échelle du SCoT Cubzaguais Nord Gironde (Source : Syndicat mixte du SCoT, 2020)

A l'échelle communale, le PLU approuvé en 2005 ne présente pas de Trame verte et bleue.

c) Les zones humides issues de la bibliographie

Le Syndicat du Moron a mené un projet d'inventaire complet des zones humides sur l'intégralité du territoire sur lequel il intervient. Les inventaires réalisés sur le bassin versant du Moron, premier bassin versant expertisé sur le Syndicat, et qui occupe la pointe Nord du territoire communal, ont été finalisés en décembre 2022. Ceux conduits sur le bassin de la Virvée ont été finalisés en 2023-2024.

Zones humides issues de la bibliographie



Extrait de l'Atlas zones humides conduit par le Syndicat du Moron

2025 RELEASE UNDER E.O. 14176

Vis-à-vis des risques naturels et technologiques, la commune de Marsas est directement

- > **Risque inondation par remontées de nappes phréatiques.**
 - > **Aléa mouvements de terrain lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles.**
 - > Absence de cavité souterraine ou mouvement de terrain répertorié.
 - > **Risque feux de forêt (absence de PPRIF en vigueur sur le territoire).**
 - > Risque tempête, répertorié au niveau départemental.
 - > Risque sismique : commune répertoriée au sein de la zone de sismique 2 (faible).
 - > Risque radon de catégorie 1 (la plus faible) sur l'ensemble de la commune.
 - > Risques industriels : absence d'installation classée, site pollué ou encore canalisation de transport de matières dangereuses référencés sur le territoire communal.

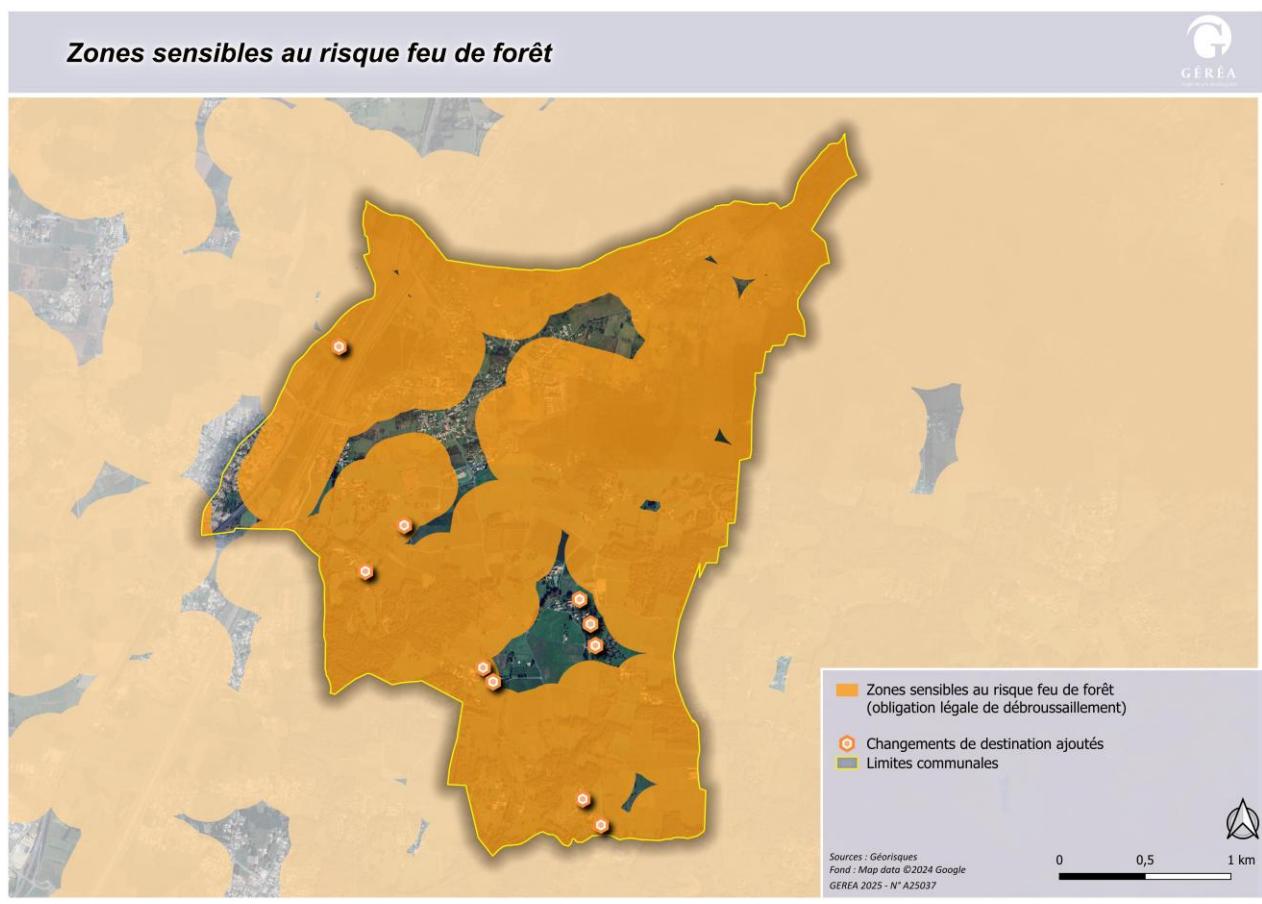
Les sites de projet ne sont, bien sûr, pas concernés par l'ensemble de ces risques. L'analyse ci-dessous ne s'intéressera donc qu'à ceux pouvant avoir des interactions potentielles avec les occupations du sol autorisées par la modification simplifiée du PLU.

2.2.3.1. *Le risque feu de forêt*

Bien que la commune de Marsas soit relativement peu boisée, elle se révèle, à l'instar de l'ensemble du département de la Gironde, soumise aux risques d'incendies de forêt.

Le département de la Gironde est classé par le Code Forestier comme étant un département particulièrement exposé au risque d'incendie de forêt. Il en découle, en particulier, une obligation de débroussaillage dans une zone considérée comme sensible au risque d'incendie de forêt (bande de 50 m autour du massif à maintenir en état débroussaillé). La cartographie qui suit, illustre l'emprise théorique des Obligations Légales de Débroussaillage sur le territoire communal.

Aucun des bâtiments susceptibles de changer de destination ajoutés dans le cadre de la présente procédure n'est isolé ou positionné au contact immédiat des principaux boisements du territoire. Tous sont facilement accessibles par la voirie existante.



2.2.3.2. *Le risque « inondation »*

a) *Débordement de cours d'eau*

Le territoire de la commune de Marsas n'est inclus dans aucun Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) ni aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Au regard également

du réseau hydrographique très peu développé, la commune n'est pas concerné par le risque inondation par débordement de cours d'eau.

b) Par remontée de nappes phréatiques

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltra dans le sol et rejoint la nappe.

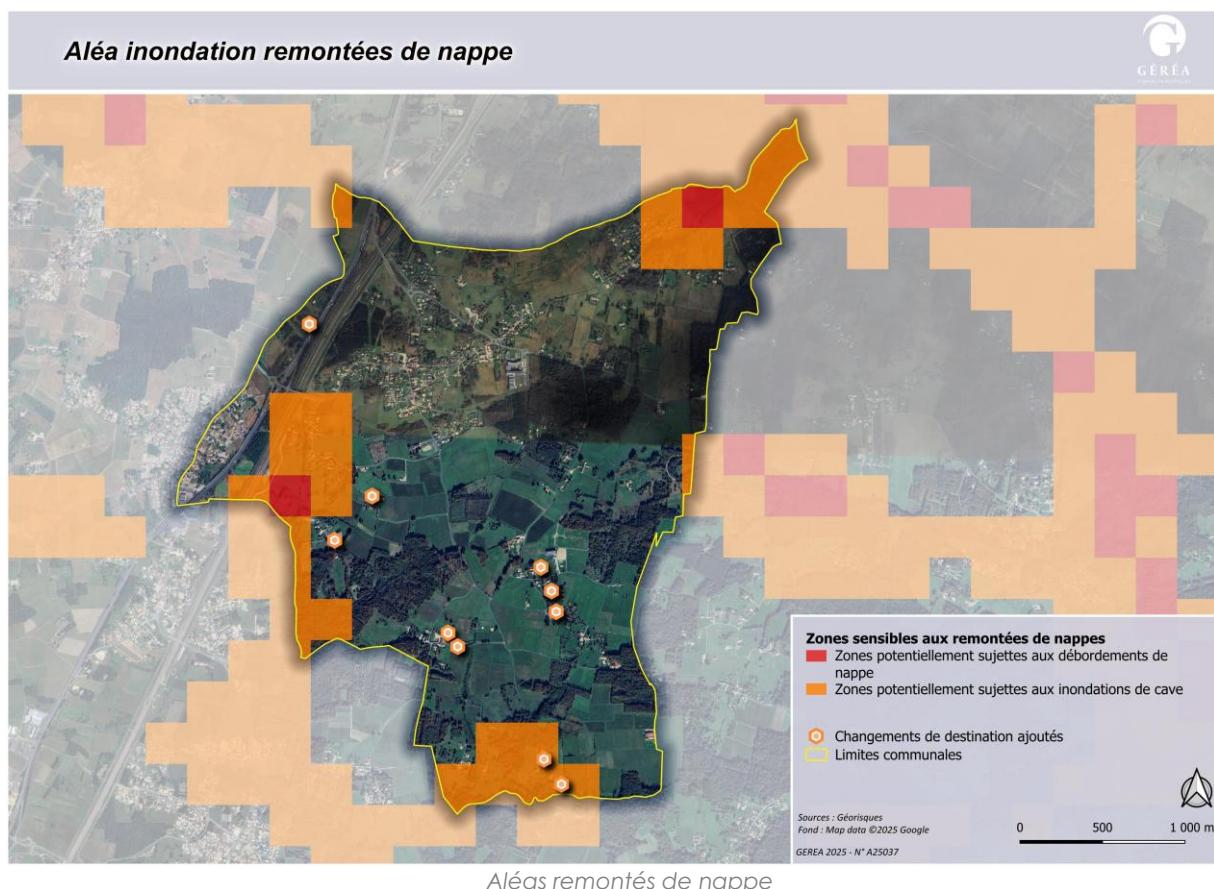
Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit (inondations de sous-sols, fissuration d'immeubles, désordres aux ouvrages de génie civil, pollutions, etc.).

La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et aménagements à ces désordres.

Sur la commune, les risques les plus importants (zones sujettes aux débordements de nappe très ponctuellement et aux inondations de cave – l'eau ne dépassant pas le niveau naturel dans le second cas) sont localisés aux abords du réseau hydrographique uniquement.

A l'exception de deux changements de destination localisés au niveau de la pointe Sud de la commune, sujets à de potentiels phénomènes d'inondation de cave liés à une remontée de la nappe, aucun autre secteur ajouté dans le cadre de la procédure n'est sujet à ce type d'aléa.

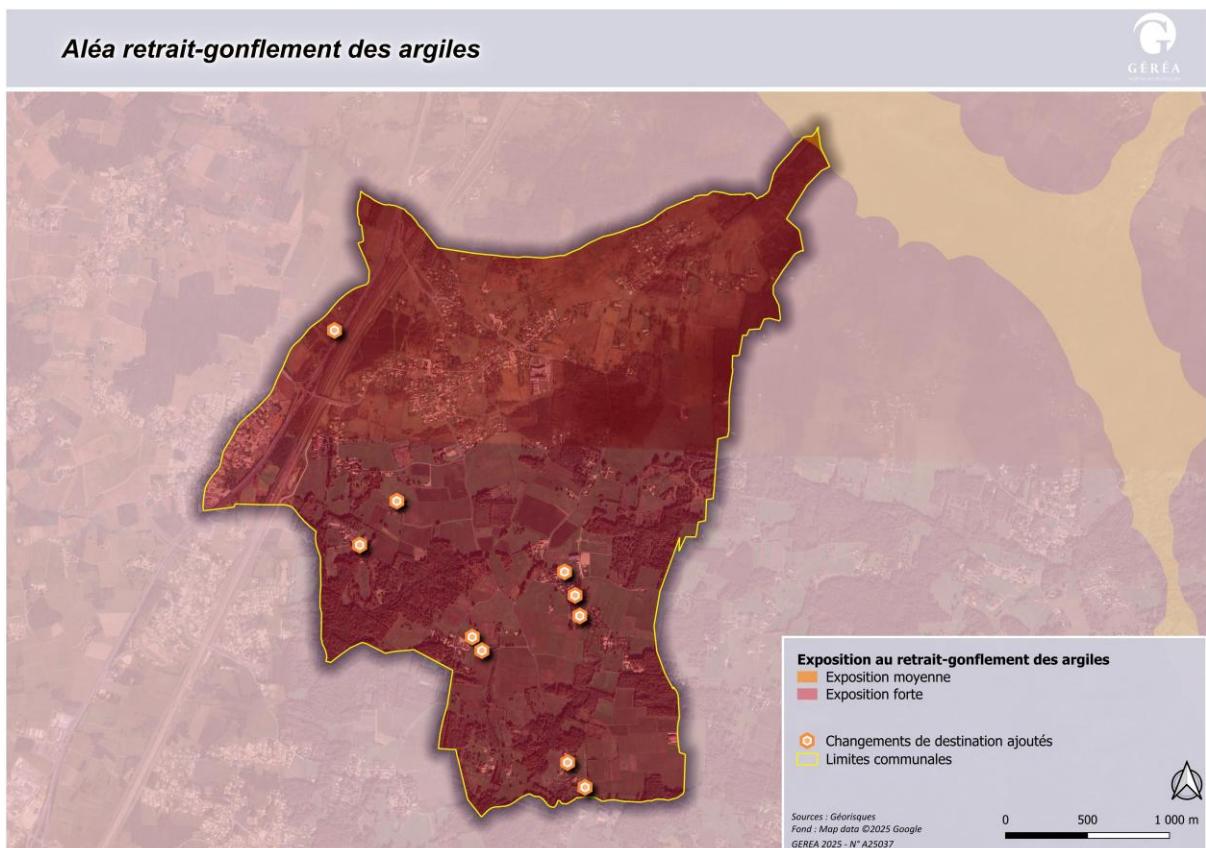


2.2.3.3. Le risque mouvement liés au sol

b) Mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

Le sous-sol alluvionnaire peut parfois comporter des terrains argileux et marneux qui ont une capacité de stockage de l'eau et qui peuvent présenter un risque de gonflement ou de retrait des sols. En effet, en période de sécheresse, les sols pauvres en eau se retirent alors qu'en période de fortes eaux, ils peuvent gonfler.

La commune de Marsas est exposée au risque naturel majeur « Retrait – Gonflement des argiles ». Elle est soumise à un aléa fort sur l'entièreté de son territoire. Tous les sites sont donc concernés



Aléa retrait-gonflement des argiles.

c) Risque sismique

La commune est soumise à un aléa sismique **très faible** (niveau 1).

2.2.3.4. Les risques technologiques

a) Installations classées

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est identifiée sur le territoire communal.

b) Transport de matières dangereuses

Aucune canalisation de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures, produits chimiques) n'est recensée sur le territoire communal.

c) Risque de rupture de barrages

La commune de Marsas n'est pas concernée par le risque de rupture de barrages.

d) Les autres risques

Les autres risques recensés sur le territoire communal n'ont aucune incidence sur le site. Il s'agit notamment :

- > Du **risque radon** : la commune de Marsas est classée en catégorie 1 correspondant donc à la catégorie la plus faible.

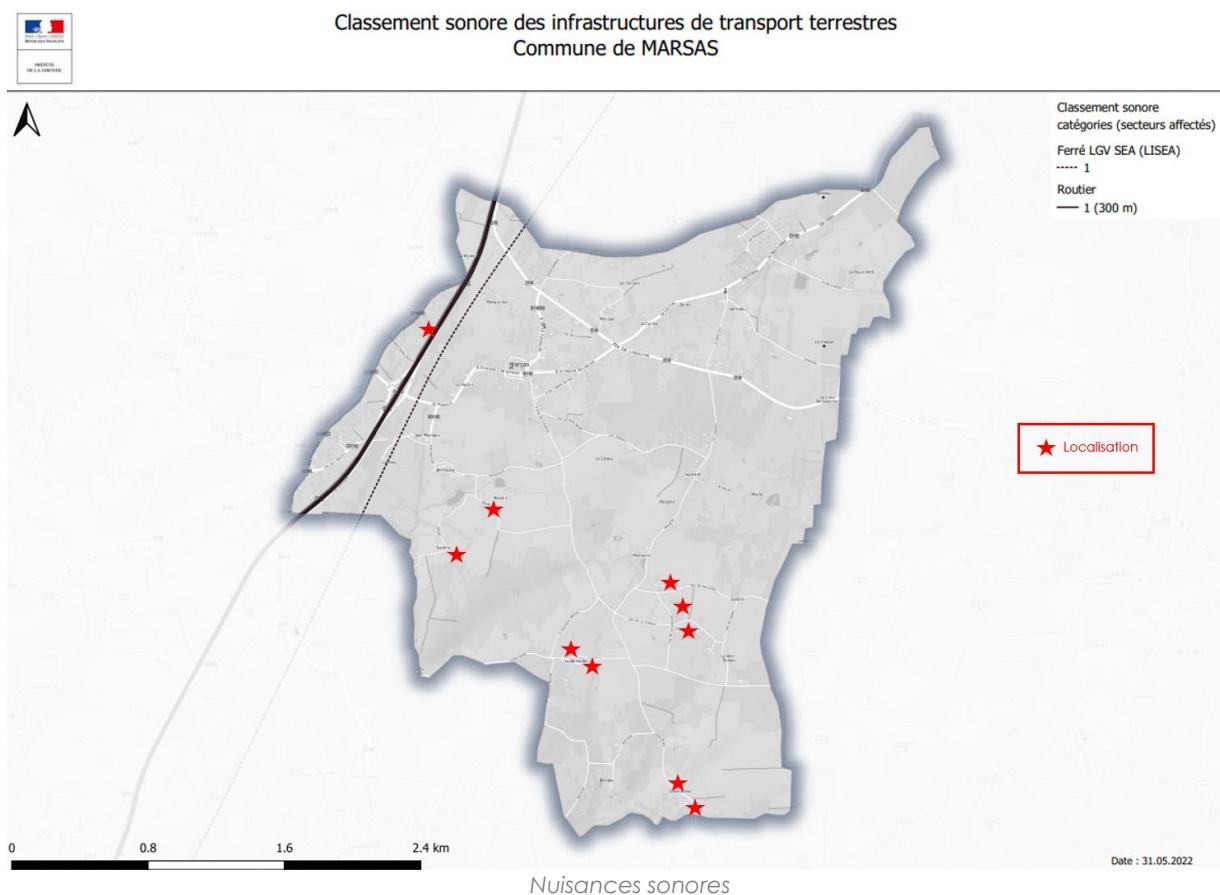
2.2.3.7. Les nuisances

Aucune nuisance olfactive n'est recensée sur le site et à proximité.

Aucune nuisance lumineuse n'est portée à connaissance.

En application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 « dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic ». Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectées par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

« Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les documents d'urbanisme des communes concernées ».



Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, désignent sur la commune de Marsas la RN10 et la LGV en catégorie 1 (bande de nuisance de 300 m). La carte ci-dessus identifie les infrastructures concernées.

Seul un des changements de destination est concerné par la RN10 et il s'agit de l'ancien hôtel-restaurant. Dans ce secteur, la réhabilitation du bâtiment devra respecter les obligations réglementaires d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit de la voie.

2.2.4. Paysage et patrimoine

2.2.4.1. Contexte paysager de la commune

Marsas s'inscrit dans les paysages du Cubzadais et des marges de la Double Saintongeaise (d'après l'étude paysagère du Conseil Général de la Gironde, 2012).

Il est difficile de discerner des unités paysagères réellement distinctes sur la commune, tant les typologies sont mêlées. Les sols, souvent peu riches, sont occupés par un vignoble discontinu, entrecoupés de terres labourées, de nombreuses prairies et de boisements mixtes de feuillus et de conifères. Au Sud de la commune, les boisements et friches ferment les paysages et créent des clairières habitées.

Les prairies, plus nombreuses au Nord et à l'Est du territoire, constituent un motif paysager important. Deux types de pâtures coexistent, l'une clôturée de haies végétales traditionnelles, l'autre clôturée de grillages.

Le vignoble marque également les paysages de la commune, et forme une diagonale du centre au Sud-est de la commune, sur les parties les plus hautes.

Des boisements mixtes ferment les paysages, notamment au centre et au Sud mais aussi le long des cours d'eau. Ce paysage progresse des périphéries vers le centre de la commune où il interrompt les paysages de vignes et de prairies et forme des clairières habitées (hameaux de Gaudry, Bernère, Collabrand).

L'urbanisation se répartit au niveau du noyau principal autour du bourg et le long de la D142 ainsi qu'au niveau d'une dizaine de hameaux et de leurs extensions récentes. Enfin, le territoire est marqué par le passage de voies de transport d'intérêt national : la RN 10 et les voies ferroviaires Bordeaux-Nantes et la LGV SEA dont cette dernière est en service depuis 2017.

2.2.4.2. Les zonages d'inventaire et de protection du patrimoine architectural, des sites et paysages

La commune de Marsas ne dispose d'aucun site classé ou site inscrit au titre du Code de l'environnement sur son territoire. Aucun Site Patrimoine Remarquable (SPR) ou monument historique n'est par ailleurs à mentionner.

En matière de patrimoine archéologique, selon le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Nouvelle Aquitaine, la commune de Marsas ne présente aucune zone à risques archéologiques bénéficiant d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

Aucun impact n'est donc à attendre de la modification simplifiée dans ces domaines.

Le Service Régional de l'Archéologie précise toutefois que «en dehors de ces zones, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre

les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine ».

2.2.5. Réseaux

2.2.5.1. Le réseau viaire

Dans le cadre de la présente modification simplifiée aucun nouvel accès ne sera créé.

2.2.5.2. Les réseaux divers

a) Assainissement

Environ 1/3 du territoire communal (quart Nord-Ouest) **est raccordé au réseau d'assainissement collectif**. Ne disposant pas de station d'épuration sur son territoire, **la commune de Marsas est raccordée à la station d'épuration de Saint-André-de-Cubzac**.

D'une capacité de 30 000 EH, la station d'épuration de Saint-André-de-Cubzac (dite « Porto ») a été mise en service en septembre 2020. Selon les données 2023 issues du portail sur l'assainissement collectif, la charge maximale en entrée mesurée en 2023 atteignait **18 496 EH**. Bien que lors des périodes de fortes précipitations des dépassements de la capacité nominale hydraulique journalière de la station soient observés en raison d'intrusions d'eaux parasites dans le réseau, **la station fonctionne en-dessous de ses capacités nominales** comme l'atteste le tableau ci-après extrait du site de l'Agence de l'eau Adour-Garonne. Les rendements épuratoires sont par ailleurs bons.

Année d'activité 2023 - Possibilité de déversement par temps de pluie						
Paramètres	Pollution entrante			Rendement	Pollution sortante	
	Charge	% Capacité	Concentration		Charge	Concentration
VOL	3 959 m ³ /j	65 %			4 454 m ³ /j	
DB05	819 Kg/j	46 %	228 mg/l	98 %	14 Kg/j	3,2 mg/l
DCO	2 370 Kg/j	46 %	659 mg/l	94 %	132 Kg/j	30 mg/l
MES	1 135 Kg/j		316 mg/l	97 %	33 Kg/j	7,3 mg/l
NGL	266 Kg/j		75 mg/l	54 %	121 Kg/j	28 mg/l
NTK	264 Kg/j		75 mg/l	62 %	101 Kg/j	24 mg/l
PT	29 Kg/j		8,0 mg/l	59 %	12 Kg/j	2,7 mg/l

Synthèse de l'activité 2023 de la station de Saint-André-de-Cubzac (données Agence de l'eau Adour-Garonne).

b) Eau potable

L'alimentation en eau potable du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement (SIAEPA) du Cubzadais-Fronsadais dont fait partie Marsas est aujourd'hui assurée par l'intermédiaire de sept forages profonds, Marsas n'étant directement concernée par aucun de ces captages ni périmètre de protection associé. L'arrêté préfectoral du 12 janvier 2023 fixe les autorisations globales de prélèvements selon les ouvrages suivants :

Capteur Commune	Unité de gestion	Zone à risque	m ³ /h	m ³ /j	m ³ /an
« Pont de Girard 2 » LES BILLAUX	Éocène centre déficitaire	Zone de dénoyage	59	1 200	430 700
« Palu de Rabi 3 » LES BILLAUX			91	1 200	438 000
« Palu de Rabi Girard 4 » LES BILLAUX			250	4 000	1 200 000
« Doret 3 » ST ANDRE DE CUBZAC	Éocène centre déficitaire	Zone de dénoyage	200	3 200	900 000
Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE CENTRE déficitaire			2 100 000 m³		

« La Brauge » PEUJARD	Éocène Nord non déficitaire	-	150	2 400	855 000
« Les Nauves » VAL-DE-VIRVEE			150	3 000	1 095 000
Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE NORD non-déficitaire			1 950 000 m³		

TOTAL des volumes annuels autorisés toutes unités de gestion confondues	4 050 000 m³
--	--------------------------------

Selon le Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) de 2023, une augmentation générale des volumes prélevés est constatée, ne dépassant néanmoins plus l'autorisation globale de prélèvement depuis le nouvel arrêté délivré le 12 janvier 2023 à l'échelle du Syndicat.

Prélèvement global	2019	2020	2021	2022	2023	Évolution
Forage les Billaux, en m ³	1 002 032	1 113 615	1 137 777	1 248 134	1 249 331	0,09%
Forage de Salignac, en m ³	1 073 531	1 037 801	1 053 097	1 053 654	1 021 394	-3,00%
Forage de Doret, en m ³	762 148	780 799	777 724	834 402	864 743	3,64%
Forage de la Brauge, en m ³	588 666	676 938	659 253	696 700	667 864	-4,14%
TOTAL, en m³	3 428 396	3 611 173	3 629 872	3 834 912	3 805 355	-0,77%

Source : SIAEPA 2023, Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS)

c) Eaux pluviales

Le territoire est principalement drainé par des fossés agricoles ou des fossés de bord de routes localement busés, il n'existe pas véritablement de réseau d'évacuation des eaux pluviales constitué.

2.3. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur

2.3.1. L'organisation du zonage

L'examen du Plan de Zonage du PLU en vigueur montre que **les terrains concernés par la modification simplifiée sont classés en zone naturelle « N » pour 9 des 10 changements de destinations, tandis qu'un seul site est en zone agricole « A ».**

On rappellera qu'aucun bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination n'apparaît aujourd'hui sur le plan de zonage du PLU de Marsas.

Concernant la zone N, le règlement écrit du dossier de PLU précise que la zone N « *inclut tous les terrains qu'il convient de protéger pour la qualité du site ou du paysage ou encore des boisements* ».

Elle ne comprend **aucun secteur**.

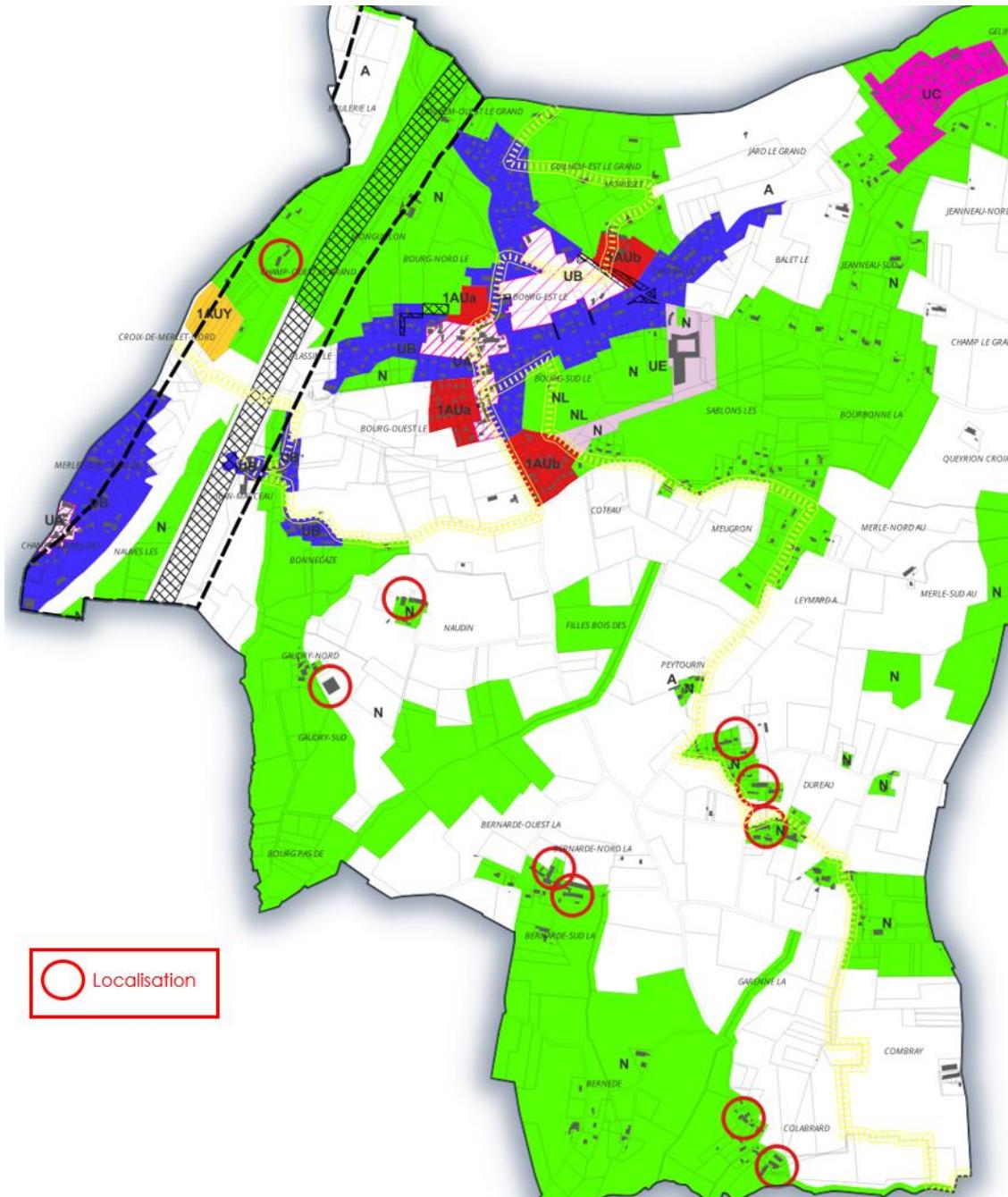
Concernant la zone A, le règlement écrit du dossier de PLU précise que la zone A est une zone qui « *recouvre tout le territoire où il convient de protéger les conditions d'exploitation du sol (agriculture). La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'an y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées* ».

Elle ne comprend **aucun secteur**.

2.3.2. Les dispositions du règlement

On précisera que la structure du règlement écrit du PLU de Marsas est antérieure à celle mise en place par la réforme du Code de l'urbanisme résultant des décrets du 29 décembre 2015 et du 5 janvier 2016 pris en application de la loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014. Celui-ci se décline donc en 14 articles.

Ce sont les articles 1 « *occupations et utilisations des sols interdites* » et 2 « *occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » des deux zones qui définissent les constructions et opérations autorisées dans la zone et, notamment, les changements de destination.



2.3.2.1. Le règlement de la zone N

L'article N 1 « occupations et utilisations du sol interdites » dispose que :

« Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitations,
- 1.2 - Les opérations groupées à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, d'industrie,
- 1.3 - **Le changement de destination des garages et abris de jardins en logements,**

- 1.4 - *Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,*
- 1.5 - *Les carrières.*
- 1.6 - *Les constructions à usage industriel, les entrepôts et les commerces,*
- 1.7 - *Les constructions à usage de stationnement,*
- 1.8 - *Les installations classées non directement liées aux exploitations agricoles,*
- 1.9 - *Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, exception faite des jeux et sports ouverts au public.*

1.10 - *Le changement de destination des constructions à usage de garages et abris de jardins en habitations.*

- 1.11 - Les caravanes isolées.
- 1.12 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées ou non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois. »

Cet article interdit un certain nombre de changements de destination, mais de manière très ciblé, visant uniquement la catégorie des « annexes à la construction principale » (garages et abris de jardins), en le répétant de surcroît deux fois ! Il laisse donc, *a priori*, possible le changement de destination des autres constructions.

Il convient donc de se référer à l'article N2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » pour comprendre comment sont traitées les évolutions de l'ensemble des constructions dans la zone N. Sur ce point, l'article réglemente :

« Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que la surface totale du bâtiment final puisse excéder 250 m² de SHON brute.
- 2.3 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale sans autorisation de changement de destination.
- 2.4 - La création, l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles liés et nécessaires aux exploitations agricoles en place.
- 2.5 - **La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.**
- 2.6 - les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

Après lecture attentive du règlement, les dispositions actuelles du règlement des articles N1 et N2 pour la zone N semblent permettre aux constructions, en dehors des garages et abris de jardins, le changement de destination vers la destination « logement ».

Toutefois, outre une formulation quelque peu ambiguë et restrictive (le changement de destination ne peut se faire qu'à condition d'une transformation en logement), le libellé actuel n'est pas conforme aux exigences du Code de l'urbanisme (article L.151-11) qui impose que les changements de destination des bâtiments visés qui seront également identifié sur le plan de zonage.

Le règlement de la zone N (article N2) demande donc à être modifié en conséquence.

2.3.2.2. Le règlement de la zone A

L'article A1 « occupations et utilisations du sol interdites » dispose que :

« Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité agricole,
- 1.2 - Les annexes détachées des constructions existantes des habitations non liées à l'activité agricole.

- 1.3 - Les constructions à usage industriel, les entrepôts et les commerces.
- 1.4 - Les constructions à usage de stationnement.
- 1.5 - Les opérations à usage d'habitations.
- 1.6 - Les installations classées non directement liées aux exploitations agricoles.
- 1.7 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.8 - Le changement de destination des constructions à usage de garages et abris de jardins en habitations.**
- 1.9 - Les caravanes isolées.
- 1.10 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées au non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois. »

L'article A1 est rédigé de façon similaire à l'article N1 (sans la répétition toutefois) et laisse donc lui aussi la porte ouverte au changement de destination des constructions autres que les « annexes à la construction principale ».

Ici aussi, l'article A2 doit nous éclairer sur le traitement des évolutions possibles des autres constructions dans la zone A. Sur ce point, l'article réglemente :

« Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole des exploitations agricoles de la zone, y compris les habitations des exploitants ou celles que ceux-ci doivent construire pour loger leurs ouvriers.
- 2.2 - Les constructions destinées aux activités complémentaires liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.3 - Les annexes détachées des constructions existantes des habitations liées à l'activité agricole.
- 2.4 - Les extensions des constructions existantes avant l'approbation du présent règlement.
- 2.5 - Les équipements publics de type :
 - stations d'épuration
 - ouvrages techniques (château d'eau, transformateur, etc.)
- 2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à l'activité agricole.
- 2.7 - Les établissements classés directement liés aux exploitations agricoles de la zone.
- 2.8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone. »

Après lecture attentive des dispositions actuelles de l'article A2 pour la zone A, il apparaît que celui-ci ne mentionne pas le changement de destination.

Au regard de la réglementation actuelle qui impose que le changement de destination soit expressément évoqué dans le règlement de la zone A, en même temps que les constructions en bénéficiant soit identifiée sur le plan de zonage, pour que celui-ci soit légalement possible, cette absence de mention implique que dans l'état actuel du document d'urbanisme, les changements de destinations ne sont pas autorisés dans le zone agricole A du PLU de Marsas.

En toute logique, pour mettre en œuvre le changement de destination, le règlement de la zone A doit être modifié afin de permettre les changements de destination des bâtiments visés qui seront également identifié sur le plan de zonage.

2.3.4. Les dispositions du PADD

Même si lors de la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Marsas, les dispositions du Code de l'urbanisme étaient plus restrictives qu'aujourd'hui pour ce qui est des changements de destination des zones agricole et naturelle, **ce dernier aborde la question dans son orientation « prendre en compte l'espace rural dans sa globalité ».**

Il est ainsi indiqué :

« Lorsque des terrains sont déjà urbanisés et que leur retour à une vocation agricole est impossible, une réflexion doit être menée au cas par cas en fonction de la forme urbaine, de la typologie du bâti ..., de la desserte des réseaux, de la capacité des sols à admettre l'assainissement individuel dans certains hameaux : Dureau, la Bernarde, Colobrard.

- Permettre essentiellement les constructions à usage agricole.
- Permettre les réhabilitations de bâtiments existants. »

Ainsi, la présente modification simplifiée, en tant qu'elle permet les changements de destination permis par le Code de l'urbanisme, respecte bien les dispositions du PADD du PLU de Marsas.

2.3.5. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires

Le territoire communal est grevé par plusieurs servitudes d'utilité publique :

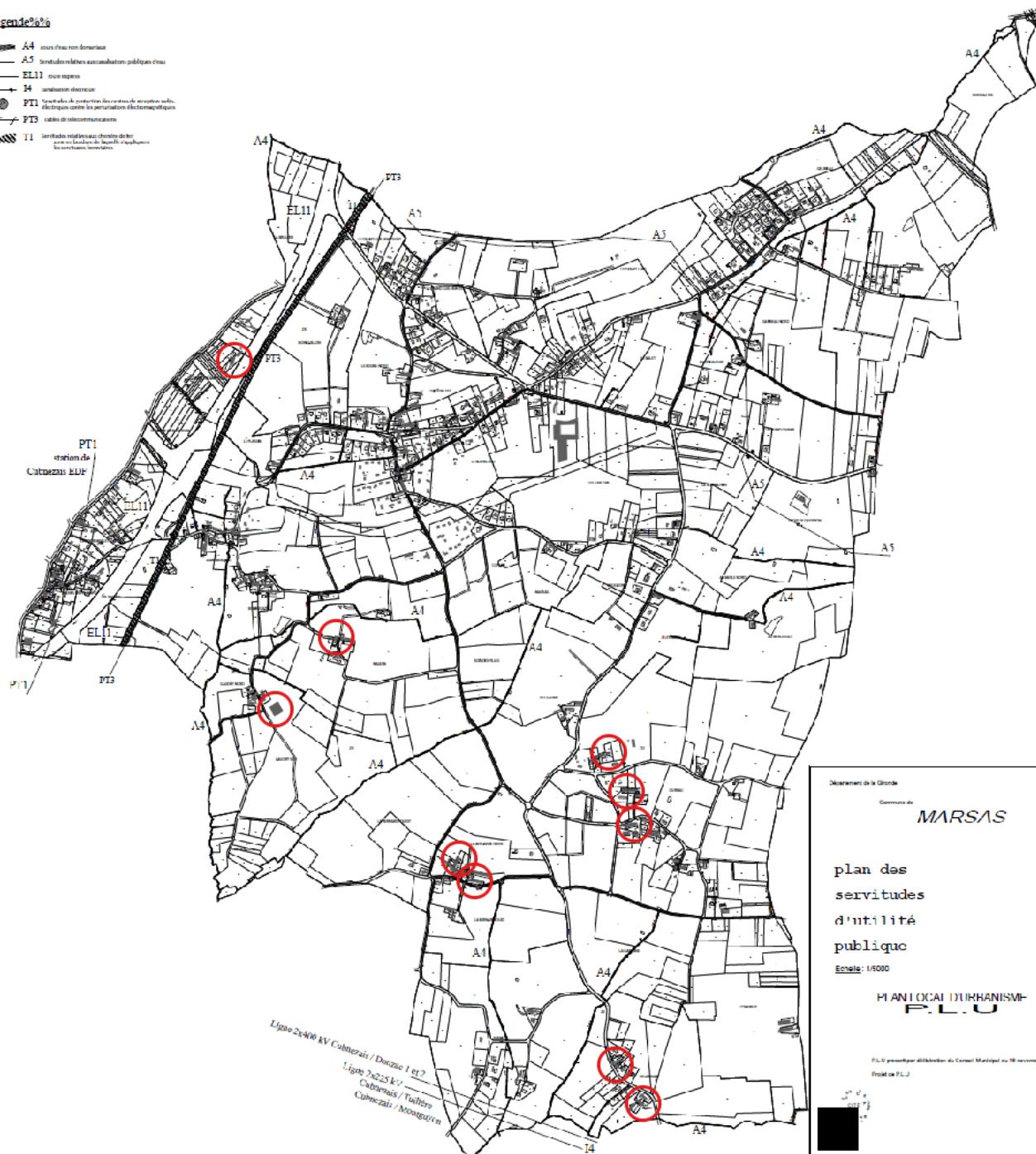
- > Servitude A4 : Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.
- > Servitude A5 : Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement ;
- > Servitude EL11 : Servitudes relatives aux voies express et aux déviations d'agglomérations s'appliquant à la RN10 de Poitiers à Saint-André-de-Cubzac.
- > Servitude L4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ;
- > Servitude PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications.
- > Servitude T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer.

Toutefois, les sites ne sont concernés par aucune de ces servitudes identifiées dans le PLU en vigueur.



Légende

- A4 zones d'eau non domestique
- A5 servitudes relatives aux accumulateurs publics d'eau
- ELL11 route express
- A4 servitude directe
- PT1 levée de protection des centres de structures soles électriques contre les perturbations électromagnétiques
- PT3 câble de télécommunications
- T1 servitude relative aux chemins de fer avec les fonctions de transport et d'application des servitudes foncières



Département de la Gironde
Commune de
MARSAS

plan des
servitudes
d'utilité
publique

Échelle: 1/5000

PIAN LOCAL D'URBANISME
PLU

PLU présenté par délibération du Conseil Municipal du 10 novembre 2011
Projet de PLU

Plan
5.1

3 LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Rappelons que les remaniements apportes au dossier de PLU la présente procédure de modification simplifiée visent :

- > En premier lieu la désignation par le PLU des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- > L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation en zones agricoles, naturelles ou forestières (article L.151-12 du Code de l'urbanisme), introduites par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015.
- > Plus largement, la correction et l'actualisation du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur.

Ce chapitre développera le contenu de chacun de ces remaniements sur les différentes pièces concernées du dossier de PLU.

3.1. La motivation et la teneur de la modification simplifiée portant sur les changements de destination

3.1.1. La motivation

3.1.1.1. Le principe

La présente procédure de modification simplifiée vise en premier lieu à permettre les changements de destination des bâtiments situés en zone naturelle et agricole.

En application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le PLU **peut désigner dans les zones agricoles A ou naturelles N, en dehors des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STCAL), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.** Cette désignation, est soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Les zones agricoles et naturelles où la constructibilité est très encadrée et principalement réservée aux constructions et installations légères ou nécessaires à l'activité agricole ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics, et qui sont situées en dehors des STECAL ne sont pas constituées que de terrains nus et accueillent fréquemment des bâtiments dont le maintien, la préservation et la réhabilitation peuvent s'avérer indispensable pour conserver le patrimoine local et le caractère des lieux, satisfaire les besoins en construction ou assurer la diversification de l'activité des exploitations agricoles (gîte, vente à la ferme par exemple).

Cette évolution de l'affectation se nomme « changement de destination ». La destination d'une construction consiste en la vocation pour laquelle celle-ci a été réalisée ou transformée et répond nécessairement à l'une des destinations et sous-destinations visées aux articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.

L'article L151-11, alinéa 2°, du Code de l'urbanisme permet la mutabilité du bâti existant dans les zones A ou N de tout le bâti, qu'il soit remarquable ou non. En effet, depuis la loi ALUR, la possibilité de changement de destination a été élargie aux zones naturelles N et depuis la loi LAAF, il n'est plus exigé que le bâtiment concerné présente un quelconque caractère.

Le changement de destination doit être justifié avec exposé des critères de désignation dans le rapport de présentation du PLU (taille du bâtiment, aspect, destination actuelle susceptible d'évoluer, destination finale à laquelle le changement peut aboutir, etc.).

Afin d'apprécier s'il y a changement de destination, il convient d'examiner la destination actuelle de la construction, puis de qualifier la destination du projet.

Le changement de destination est contraint dans la mesure où il appartient au règlement de « désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole où la qualité paysagère du site » (article L151-11, alinéa 2°, du Code de l'urbanisme).

Ainsi, le bâtiment, objet du changement de destination :

- > Doit être identifié précisément sur le document graphique du PLU par un figuré spécifique, une liste de critères n'étant pas suffisante.
- > Doit relever d'une des destinations expressément autorisées dans le règlement de la zone.
- > Ne doit pas être préjudiciable au maintien et entraver le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de « réciprocité » (article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime) dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles.

Sur ce point, le changement de destination d'une construction :

- > Ne doit apporter aucune contrainte supplémentaire aux exploitations agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, conflits de voisinages, etc.).
- > Doit être accessible et desservi par les réseaux...

3.1.1.2. *La justification*

On a vu que cette possibilité offerte par le Code de l'Urbanisme en zones A et N existe de manière très limitée dans le PLU de Marsas et, qui plus est, non conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Ainsi, depuis l'approbation du PLU en 2005, la législation concernant les changements de destination a sensiblement évolué. Il est aujourd'hui indispensable, conformément à l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme de les identifier dans :

- > le **règlement écrit**. Il doit réglementer les destinations et sous conditions peuvent changer de destination ;
- > le **règlement graphique**. Il doit identifier ponctuellement des bâtiments faisant l'objet d'une changement de destination.

Article R.151-35 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Sur les fondements de ce qui précède, **afin d'apprécier aussi précisément que possible la pertinence et l'impact de son changement de destination, chaque construction concernée a fait l'objet d'une « fiche d'identité » détaillée** qui, outre les paramètres de localisation, décrit :

- > Les caractéristiques principales du bâtiment (destination actuelle et intérêt architectural et patrimonial) accompagnées de photographies.
- > Les liens avec l'activité agricole ou forestière (notamment la proximité de bâtiments agricoles).

- > La desserte par les réseaux (électricité, AEP, assainissement collectif, défense incendie, desserte viaire).
- > Les grands enjeux environnementaux (la proximité de sites Natura 2000, de ZNIEFF ou d'autre inventaire ou protection, le risque feu de forêt ou d'inondation, l'intérêt paysager du site).
- > La nature du changement de destination demandé.

Le présent dossier permet donc ainsi :

- > D'identifier les évolutions apportées aux fonctions du bâtiment et la nature des nouvelles population accueillies.
- > D'apprécier l'impact du changement de destination envisagée sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- > De qualifier la maîtrise de l'exposition aux risques des personnes et des biens dans le cadre de ces évolutions.

Les bâtiments concernés dans le cadre de la présente modification simplifiée sont :

- > Des bâtiments agricoles ;
- > Des bâtiments liés au commerce et activités de service.

Il s'agit également dans le cadre de cette procédure de régulariser un certain nombre de bâtiments ayant déjà effectué leur changement de destination. Les bâtiments étaient précédemment des bâtiments agricoles.

L'inscription de ces bâtiments comme admis à changer de destination ne remettent pas en cause la protection du patrimoine naturel, paysager ou architectural de la commune.

Il s'agira des seuls changements de destination admis en zones A ou N.

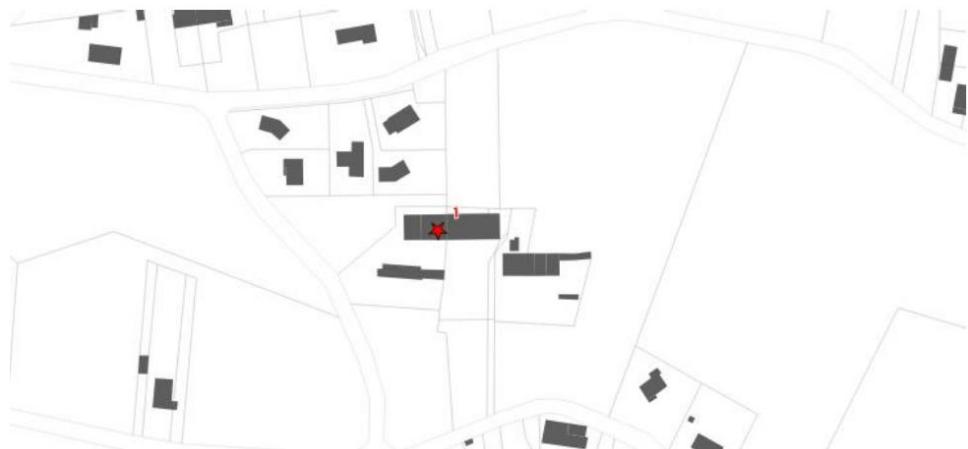
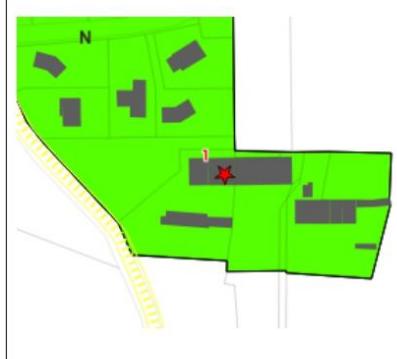
3.1.2. Les évolutions du dossier de PLU

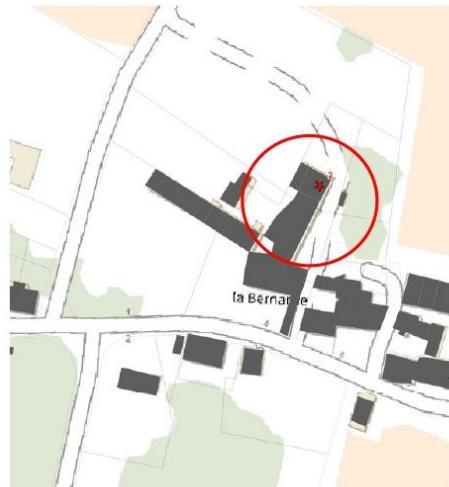
3.1.1.2. Crédit de l'annexe « fiches descriptives des changements de destination »

La première évolution du dossier de PLU dans le domaine est **la création d'une annexe au règlement écrit intitulée « fiches descriptives des changements de destination »** établies selon les principes décrits ci-dessus.

On trouvera aux pages suivantes ces 10 fiches descriptives s'appliquant à chacun des 10 bâtiments retenus comportant un extrait du plan de zonage modifié.

1	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 53									
															
FICHE D'IDENTITE															
Caractéristiques principales du bâtiment			Photographies du bâtiment												
Intérêt architectural et patrimonial		Non													
Destination actuelle		Bâtiment agricole													
Liens avec l'activité agricole ou forestière															
Lié à un siège d'exploitation		Non													
Proximité d'autres bâtiments agricoles		Non													
Desserte par les réseaux															
Électricité		Oui													
AEP		Oui													
Assainissement collectif		Non													
Proximité voirie publique		Oui													
Défense incendie		Oui													
Enjeux environnementaux															
Site Natura 2000		Non													
ZNIEFF		Non													
Autre inventaire ou protection		/													
Risque feu de forêt		Oui													
Zone inondable		Non													
Intérêt paysager		Non													
COMMENTAIRES															
<i>Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).</i>															
															

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat
B – Localisation sur plan cadastral	
	
C – Extrait du règlement graphique	
Document en vigueur	Document modifié
	

2	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	BERNARDE-NORD LA	N° parcelle cadastrale	ZD 165					
 											
FICHE D'IDENTITE											
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment							
Intérêt architectural et patrimonial		Non									
Destination actuelle		Bâtiment agricole									
Liens avec l'activité agricole ou forestière											
Lié à un siège d'exploitation		Non									
Proximité d'autres bâtiments agricoles		Oui									
Desserte par les réseaux											
Électricité		Oui									
AEP		Oui									
Assainissement collectif		Non									
Proximité voirie publique		Oui									
Défense incendie		Oui									
Enjeux environnementaux											
Site Natura 2000		Non									
ZNIEFF		Non									
Autre inventaire ou protection		/									
Risque feu de forêt		Oui									
Zone inondable		Non									
Intérêt paysager		Non									
COMMENTAIRES											
<i>Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).</i>											

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat
B – Localisation sur plan cadastral	
	
C – Extrait du règlement graphique	
Document en vigueur	Document modifié
	

3	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	BERNARDE-NORD LA	N° parcelle cadastrale	ZD 105					
 											
FICHE D'IDENTITE											
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment							
Intérêt architectural et patrimonial		Non									
Destination actuelle		Bâtiment agricole									
Liens avec l'activité agricole ou forestière											
Lié à un siège d'exploitation		Oui									
Proximité d'autres bâtiments agricoles		Non									
Desserte par les réseaux											
Électricité		Oui									
AEP		Oui									
Assainissement collectif		Non									
Proximité voirie publique		Oui									
Défense incendie		Oui									
Enjeux environnementaux											
Site Natura 2000		Non									
ZNIEFF		Non									
Autre inventaire ou protection		/									
Risque feu de forêt		Oui									
Zone inondable		Non									
Intérêt paysager		Non									
COMMENTAIRES											
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).											

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

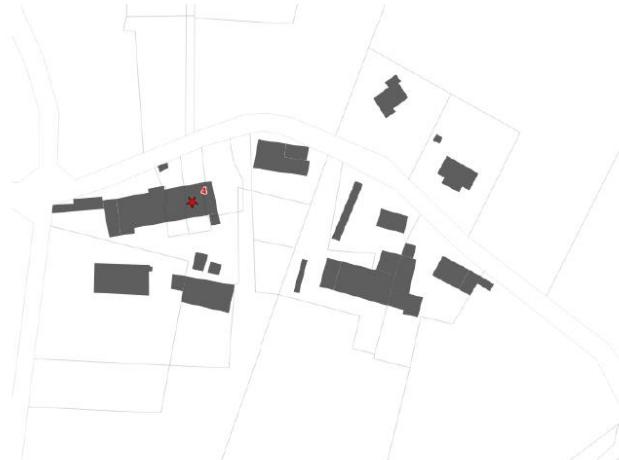
B – Localisation sur plan cadastral



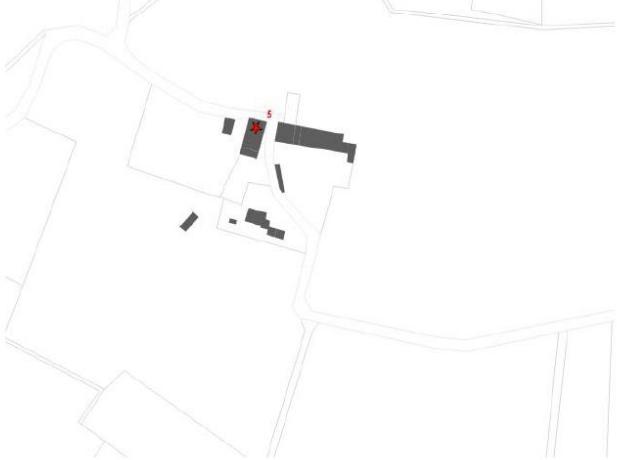
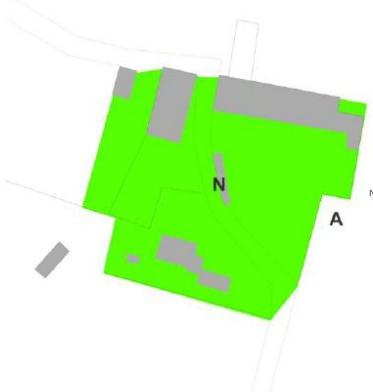
C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

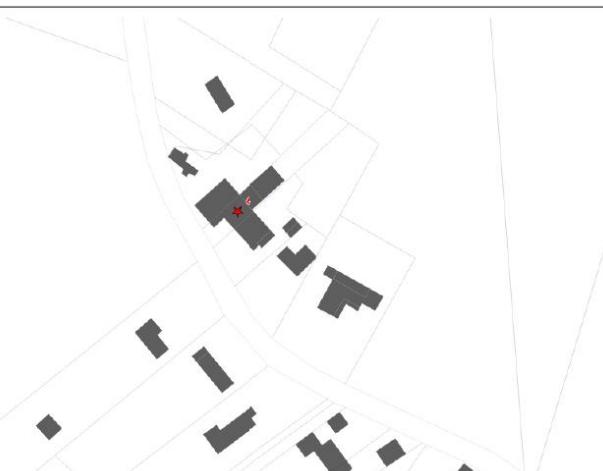
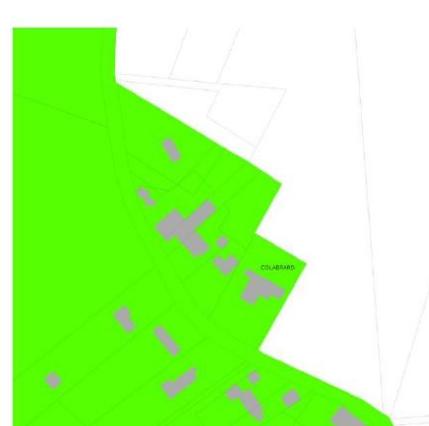
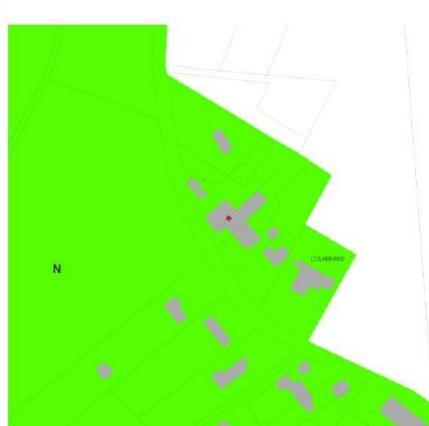
4	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD		
						275,273,272, 276		
 								
FICHE D'IDENTITE								
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment				
Intérêt architectural et patrimonial		Non						
Destination actuelle		Bâtiment agricole						
Liens avec l'activité agricole ou forestière								
Lié à un siège d'exploitation		Non						
Proximité d'autres bâtiments agricoles		Oui						
Desserte par les réseaux								
Électricité		Oui						
AEP		Oui						
Assainissement collectif		Non						
Proximité voirie publique		Oui						
Défense incendie		Oui						
Enjeux environnementaux								
Site Natura 2000		Non						
ZNIEFF		Non						
Autre inventaire ou protection		/						
Risque feu de forêt		Oui						
Zone inondable		Non						
Intérêt paysager		Non						
COMMENTAIRES								
<p>Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.</p>								

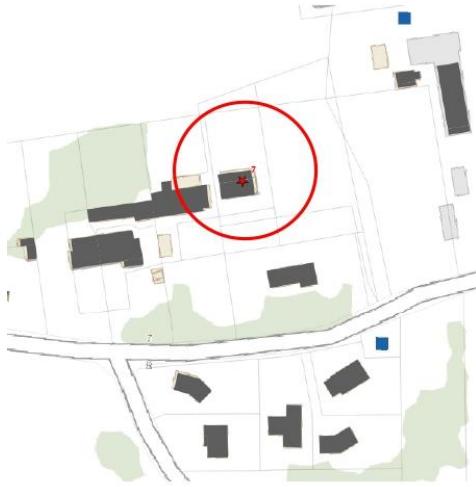
EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat
B – Localisation sur plan cadastral	
	
C – Extrait du règlement graphique	
Document en vigueur	Document modifié
	

5	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	NAUDIN	N° parcelle cadastrale	ZH 6			
 									
FICHE D'IDENTITE									
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment					
Intérêt architectural et patrimonial Non									
Destination actuelle Bâtiment agricole									
Liens avec l'activité agricole ou forestière									
Lié à un siège d'exploitation Oui									
Proximité d'autres bâtiments agricoles Oui									
Desserte par les réseaux									
Électricité Oui									
AEP Oui									
Assainissement collectif Non									
Proximité voirie publique Oui									
Défense incendie Non									
Enjeux environnementaux									
Site Natura 2000 Non									
ZNIEFF Non									
Autre inventaire ou protection /									
Risque feu de forêt Oui									
Zone inondable Non									
Intérêt paysager Non									
COMMENTAIRES									
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.									

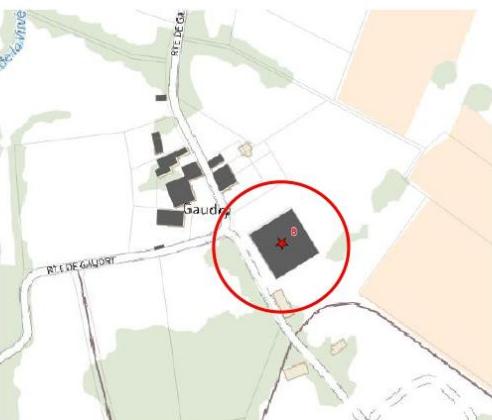
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat
B – Localisation sur plan cadastral	
	
C – Extrait du règlement graphique	
Document en vigueur	Document modifié
	

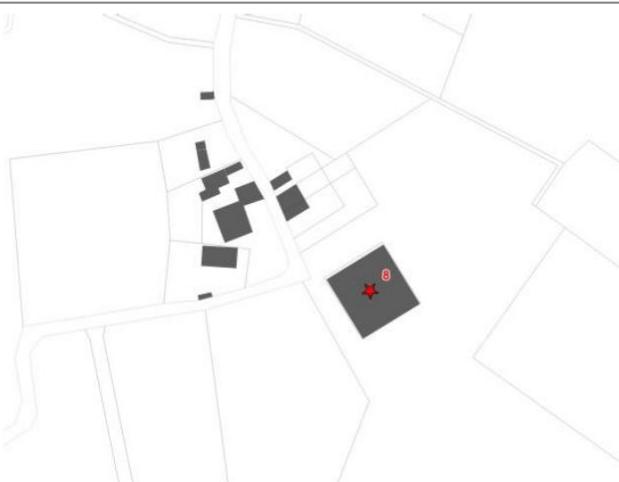
6	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 218 et 52
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment		
Intérêt architectural et patrimonial						
Destination actuelle						
Liens avec l'activité agricole ou forestière						
Lié à un siège d'exploitation						
Proximité d'autres bâtiments agricoles						
Desserte par les réseaux						
Électricité						
AEP						
Assainissement collectif						
Proximité voirie publique						
Défense incendie						
Enjeux environnementaux						
Site Natura 2000						
ZNIEFF						
Autre inventaire ou protection						
Risque feu de forêt						
Zone inondable						
Intérêt paysager						

COMMENTAIRES	
<i>Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.</i>	
EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat
B – Localisation sur plan cadastral	
	
C – Extrait du règlement graphique	
Document en vigueur	Document modifié
	

7	Objet	<u>REGULARISATION</u>	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 229								
7	Objet	<u>REGULARISATION</u>	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 229								
 														
FICHE D'IDENTITE														
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment										
Intérêt architectural et patrimonial		Non												
Destination actuelle		Habitations												
Liens avec l'activité agricole ou forestière														
Lié à un siège d'exploitation		Oui												
Proximité d'autres bâtiments agricoles		Oui												
Desserte par les réseaux														
Électricité		Oui												
AEP		Oui												
Assainissement collectif		Non												
Proximité voirie publique		Oui												
Défense incendie		Oui												
Enjeux environnementaux														
Site Natura 2000		Non												
ZNIEFF		Non												
Autre inventaire ou protection		/												
Risque feu de forêt		Oui												
Zone inondable		Non												
Intérêt paysager		Non												
COMMENTAIRES														
<i>Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole qui a changé de destination lors d'un PC accordé le 05/03/2024.</i>														

<p><i>La grange a été transformé en 3 logements.</i></p> <p>EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE</p> <p>A – Motivation du changement de destination</p>					
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers l'habitat				
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat				
<p>B – Localisation sur plan cadastral</p> 					
<p>C – Extrait du règlement graphique</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Document en vigueur</th> <th>Document modifié</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Document en vigueur	Document modifié		
Document en vigueur	Document modifié				
					

8	Objet	REGULARISATION	Lieu-dit	GAUDRY-SUD	N° parcelle cadastrale	ZH 106					
 											
FICHE D'IDENTITE											
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment							
Intérêt architectural et patrimonial		Non									
Destination actuelle		Commerce et activité de services									
Liens avec l'activité agricole ou forestière											
Lié à un siège d'exploitation		Oui									
Proximité d'autres bâtiments agricoles		Oui									
Desserte par les réseaux											
Électricité		Oui									
AEP		Oui									
Assainissement collectif		Non									
Proximité voirie publique		Oui									
Défense incendie		Non									
Enjeux environnementaux											
Site Natura 2000		Non									
ZNIEFF		Non									
Autre inventaire ou protection		/									
Risque feu de forêt		Oui									
Zone inondable		Non									
Intérêt paysager		Non									
COMMENTAIRES											
<p>Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole qui a changé de destination afin de devenir un centre équestre.</p>											

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers un centre équestre
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat
B – Localisation sur plan cadastral	
	
C – Extrait du règlement graphique	
Document en vigueur	Document modifié
	

9	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	CHAMP-OUEST LE GRAND	N° parcelle cadastrale	ZK 185 et 112					
FICHE D'IDENTITE											
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment							
Intérêt architectural et patrimonial		Non									
Destination actuelle		Commerce et activité de services									
Liens avec l'activité agricole ou forestière											
Lié à un siège d'exploitation		Non									
Proximité d'autres bâtiments agricoles		Non									
Desserte par les réseaux											
Électricité		Oui									
AEP		Oui									
Assainissement collectif		Non									
Proximité voirie publique		Oui									
Défense incendie		Non									
Enjeux environnementaux											
Site Natura 2000		Non									
ZNIEFF		Non									
Autre inventaire ou protection		/									
Risque feu de forêt		Oui									
Zone inondable		Non									
Intérêt paysager		Non									
COMMENTAIRES											
<i>L'objectif est de transformer l'ancien hôtel / restaurant en 15 logements.</i>											

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers « l'habitat ».
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

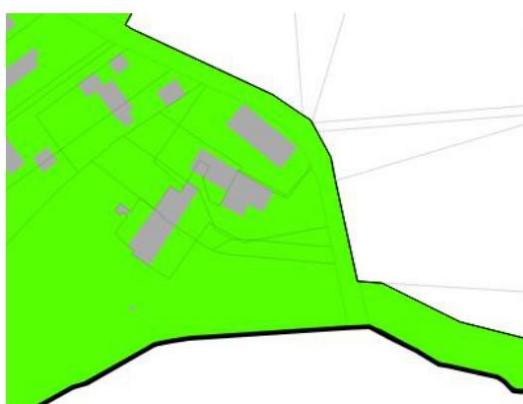
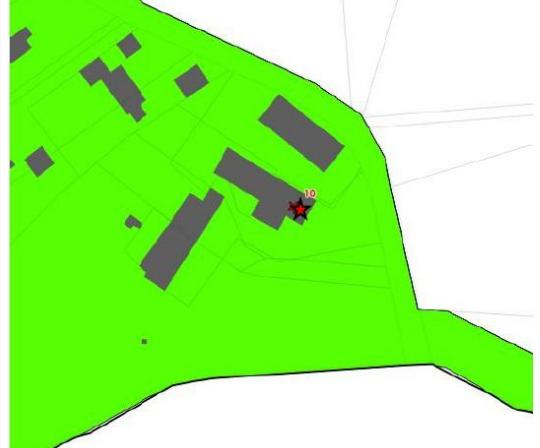
B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

10	Objet	<u>REGULARISATION</u>	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 151				
10	Objet	<u>REGULARISATION</u>	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 151				
FICHE D'IDENTITE										
Caractéristiques principales du bâtiment			Photographies du bâtiment							
Intérêt architectural et patrimonial										
Non										
Destination actuelle										
Habitation										
Liens avec l'activité agricole ou forestière										
Lié à un siège d'exploitation										
Non										
Proximité d'autres bâtiments agricoles										
Non										
Desserte par les réseaux										
Électricité										
Oui										
AEP										
Oui										
Assainissement collectif										
Non										
Proximité voirie publique										
Oui										
Défense incendie										
Non										
Enjeux environnementaux										
Site Natura 2000										
Non										
ZNIEFF										
Non										
Autre inventaire ou protection										
/										
Risque feu de forêt										
Oui										
Zone inondable										
Non										
Intérêt paysager										
Non										
COMMENTAIRES										
<i>Il s'agit d'un ancien local accessoire qui a changé de destination afin de devenir une habitation.</i>										

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers une habitation.
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat
B – Localisation sur plan cadastral	
	
C – Extrait du règlement graphique	
Document en vigueur	Document modifié
	

Au vu du nombre de logement sur la commune, ces 10 changements de destination ne majorent pas les possibilités de construction puisqu'ils concernent des bâtiments existants. **La modification peut donc valablement les prendre en compte.**

On peut donc affirmer que cette évolution reste marginale à l'échelle de la commune, n'affectant pas l'équilibre du zonage du PLU et ne remettant pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

3.1.1.2. *La modification du plan de zonage*

Sur **la pièce graphique du règlement d'urbanisme**, les changements de destination sont identifiés avec le figuré ci-dessous et numéroté de 1 à 10 (voir-avant dans les fiches descriptives ces évolutions du plan).



Changement de destination au titre de l'article L.151-11 du CU

3.1.1.3. *La modification du règlement écrit*

a) *La justification*

Pour accompagner l'inscription de cette nouvelle prescription graphique sur le plan de zonage, il est nécessaire de satisfaire aux obligations de l'article R.151-11 du Code de l'urbanisme et d'**accompagner cette évolution du plan de zonage d'une adaptation de règlement écrit de la zone N et de la zone A**.

En effet cet article R.151-11 énonce que :

« Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

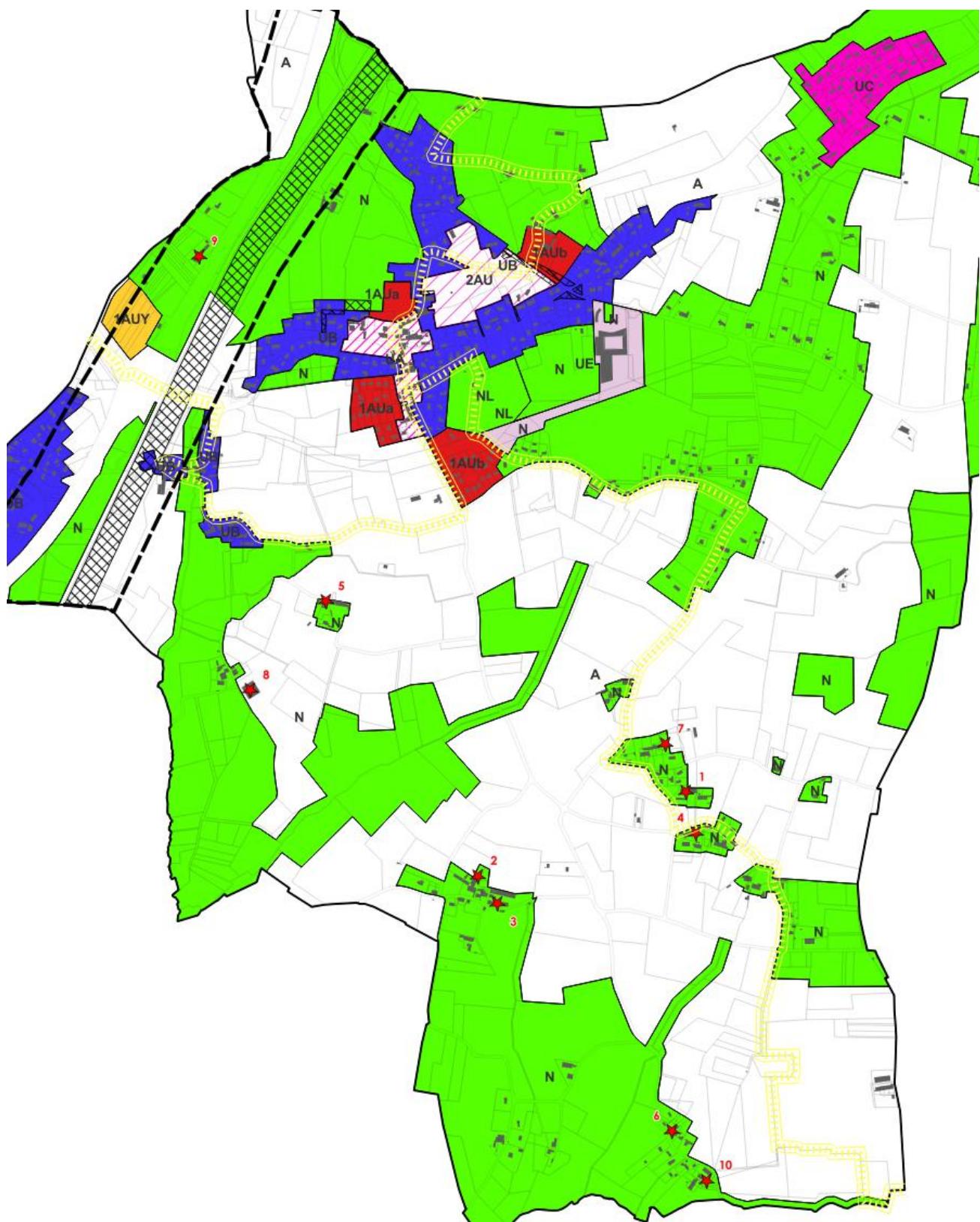
Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

Le règlement écrit de la zone N et de la zone A n'autorise pas tous les changements de destination des constructions.

Pour respecter strictement les dispositions ci-dessus du Code de l'urbanisme, il convient donc de corriger et compléter de règlement de la zone N et de la zone A pour y autoriser expressément les changements de destination des bâtiments visés dans le cadre de la modification simplifiée.

b) *La mise en œuvre*

Conformément à ce qui précède, les corrections porteront à la fois sur l'article N1 « occupation ou utilisation du sol interdits » et sur les articles N2 et A2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».



▪ Correction de l'article N1

Les alinéas 1.3 et 1.10 (exprimant la même disposition...) n'ont plus lieu d'être au vu de la règlementation actuelle, puisque seuls sont valides les changements de destination dûment identifiés sur le plan de zonage. **Il convient donc de supprimer cette illégalité** (texte supprimé en bleu barré) :

« Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitations,
- 1.2 - Les opérations groupées à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, d'industrie,

1.3 - Le changement de destination des garages et abris de jardins en logements.

- 1.4 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les constructions à usage industriel, les entrepôts et les commerces,
- 1.7 - Les constructions à usage de stationnement,
- 1.8 - Les installations classées non directement liées aux exploitations agricoles,
- 1.9 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, exception faite des jeux et sports ouverts au public.

1.10 - Le changement de destination des constructions à usage de garages et abris de jardins en habitations.

- 1.11 - Les caravanes isolées.
- 1.12 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées ou non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois. »

▪ Correction de l'article N2

L'article N2 demande à être complété pour faire apparaître expressément la possibilité de changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

Par la même occasion, il apparaît utile de corriger l'alinéa 2.5 en supprimant la mention faite des changement de destination, puisque la restauration et l'aménagements sont, par nature, intrinsèquement liés au changement des destination visé un nouvel alinéa (texte supprimé en bleu barré, texte rajouté en rouge) :

« Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que la surface totale du bâtiment final puisse excéder 250 m² de SHON brute.
- 2.3 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale sans autorisation de changement de destination.
- 2.4 - La création, l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles liés et nécessaires aux exploitations agricoles en place.
- 2.5 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes, **y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.**
- 2.6 - les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

2.7 - *Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique du règlement.*

2.79 - En zone NL, sont admis :

- Les constructions à condition qu'elles soient à usage sportifs et de loisirs,
- Les annexes nécessaires aux constructions à usage sportifs et de loisirs.

▪ **Correction de l'article A1**

Pour les mêmes raisons qu'à l'article N1, **il y a lieu de supprimer l'alinéa 1.8** (texte supprimé en bleu barré) :

« Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité agricole,
- 1.2 - Les annexes détachées des constructions existantes des habitations non liées à l'activité agricole.
- 1.3 - Les constructions à usage industriel, les entrepôts et les commerces.
- 1.4 - Les constructions à usage de stationnement.
- 1.5 - Les opérations à usage d'habititations.
- 1.6 - Les installations classées non directement liées aux exploitations agricoles.
- 1.7 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

1.8 - Le changement de destination des constructions à usage de garages et abris de jardins en habitations.

- 1.9 - Les caravanes isolées.
- 1.10 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées au non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois. »

▪ **Correction de l'article A2**

Comme l'article N2, l'article A2 demande à être complété pour faire apparaître expressément la possibilité de changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

« Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole des exploitations agricoles de la zone, y compris les habitations des exploitants ou celles que ceux-ci doivent construire pour loger leurs ouvriers.
- 2.2 - Les constructions destinées aux activités complémentaires liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.3 - Les annexes détachées des constructions existantes des habitations liées à l'activité agricole.
- 2.4 - Les extensions des constructions existantes avant l'approbation du présent règlement.
- 2.5 - Les équipements publics de type :
 - stations d'épuration
 - ouvrages techniques (château d'eau, transformateur, etc.)
- 2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à l'activité agricole.
- 2.7 - Les établissements classés directement liés aux exploitations agricoles de la zone.
- 2.8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2.9 - *Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique du règlement.*

3.2. Les évolutions du règlement écrit des zones A et N

3.2.1. *La justification*

La commune de Marsas est une commune rurale où les espaces naturels, agricoles et forestiers occupent la plus grande partie de son territoire.

Comme dans l'ensemble du Nord-Gironde, un habitat traditionnel est dispersé dans ces espaces, auquel est venu s'ajouter au fil des dernières décennies un habitat moderne.

Une grande partie de cet habitat traditionnel a perdu le lien qu'il avait avec l'activité agricole et l'habitat moderne ne l'a jamais eu, sauf exceptions.

Lors de l'élaboration du PLU en 2005, le Code de l'urbanisme était très restrictif pour ce qui était des constructions destinées à l'habitation qui n'étaient pas liées et nécessaire à l'activité agricole et sylvicole dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Ces dispositions visaient à ne pas handicaper l'activité agricole.

Plus précisément l'extension de ces constructions ou la création de nouvelles annexes y étaient interdites. **Le règlement du PLU en vigueur ne respecte que partiellement ces obligations car si les nouvelles habitations non liées à l'activité agricole sont bien interdites, en revanche, leur extension n'est pas réglementée et la création d'annexes à ces mêmes habitations est autorisée.**

Toutefois, au vu des nombreuses difficultés rencontrées et des demandes légitimes, l'État a fait évoluer sa philosophie dans ce domaine et est revenu sur cette interdiction générale. **Si bien qu'à l'occasion de la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015, dite « Loi Macron », l'article L.151-12 a été introduit dans le Code de l'urbanisme.** Celui-ci dispose :

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.

Pour pouvoir répondre favorablement aux demandes formulées par des habitants de la commune dans un souci d'égalité républicaine, mais aussi de se conformer exactement aux dispositions de l'article L.151-12 CU (deuxième alinéa) il est décidé de faire évoluer les règlements de la zone A et de la zone N du PLU de Marsas en y introduisant ces nouvelles dispositions autorisant l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation non liées à l'activité agricole, et la création d'annexes les accompagnant conformément aux attendus du Code de l'urbanisme.

3.2.2. *Nature de la modification*

En raison de ce qui précède, la Communauté de Communes décide de réécrire le règlement de la zone A et de la zone N du PLU de Marsas.

Au vu de la rédaction actuelle des articles de ces deux zones, afin de répondre aux exigences de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme ce sont les leurs articles 2 et 9 qui doivent complétés.

3.2.2.1. *Modification du règlement de la zone A*

a) *Modification de l'article A1*

Les règles édictées à l'article A1 « occupations et utilisations du sol interdites » conduisent à **interdire les annexes détachées des constructions existantes des habitations non liées à l'activité agricole.**

Celui-ci doit donc être corrigé en conséquence et l'alinéa 1.2 concerné doit être supprimé :

« Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité agricole,
- 1.2 - ~~Les annexes détachées des constructions existantes des habitations non liées à l'activité agricole.~~**

[...] »

b) *Modification de l'article A2*

L'article A2 doit être modifié :

- > A son alinéa 2.3 pour élargir l'autorisation des annexes au-delà des seules habitations liés à l'activité agricole, mais aussi pour préciser la zone d'implantation de ces annexes, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. Il est proposé de préciser que les annexes ne devront pas être implantées à plus de 20 mètres de la construction principale.
- > A son alinéa 2.4 pour pour supprimer une obligation impossible à vérifier précisément.

Les corrections et ajouts sont les suivants :

« Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole des exploitations agricoles de la zone, y compris les habitations des exploitants ou celles que ceux-ci doivent construire pour loger leurs ouvriers.
- 2.2 - Les constructions destinées aux activités complémentaires liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.3 - ***Les annexes détachées des constructions existantes des habitations liées à l'activité agricole. Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale. Ces annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres).***
- 2.4 - Les extensions des constructions existantes ***avant l'approbation du présent règlement.***

[...] »

c) *Modification de l'article A9*

Si l'article A10 donne les prescriptions nécessaires de hauteur pour se conformer exactement aux dispositions de l'article L.151-12 CU (deuxième alinéa), il n'en est pas de même pour l'article A9 qui n'est pas réglementé.

Celui-ci doit donc être complété en ce sens. Les dispositions suivantes sont retenues (compléments en rouge) :

9.1 — Non réglementé.

- 9.1 - **Pour les constructions destinées à l'habitation :**
- L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².
 - L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, quel que soit le nombre d'annexes.
 - L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments).
- 9.2 - **Autres constructions : non réglementé.**

3.2.2.2. Modification du règlement de la zone N

La même démarche que ci-dessus s'applique au règlement de la zone N et afin de répondre aux exigences de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. L'article N1 ne demande pas à être repris, ce sont les articles N2 et N9 qui doivent être modifiés.

a) Modification de l'article N2

L'article N2 doit être modifié :

- > A son alinéa 2.2 pour supprimer les obligations d'emprises qui relèvent de l'article 9, afin d'avoir une présentation cohérente avec celle du règlement de la zone A.
- > A son alinéa 2.3 pour préciser la zone d'implantation de ces annexes au même titre que dans la zone A.

Les corrections et ajouts sont les suivants :

« Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, **à condition que la surface totale du bâtiment final puisse excéder 250 m² de SHON brute.**
- 2.3 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale **sans autorisation de changement de destination. Ces annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres.**

[...] »

b) Modification de l'article N9

Comme dans la zone A, si l'article N10 donne les prescriptions nécessaires de hauteur pour se conformer exactement aux dispositions de l'article L.151-12 CU (deuxième alinéa), il n'en est pas de même pour l'article N9 qui n'est pas réglementé.

Celui-ci doit donc être complété en ce sens. Les mêmes dispositions que pour la zone A sont retenues pour la zone N (compléments en rouge) :

9.1 — Sans objet.

- 9.1 - **Pour les constructions destinées à l'habitation :**
- L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².
 - L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, quel que soit le nombre d'annexes.
 - L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments).
- 9.2 - **Autres constructions : non réglementé.**

3.3. La correction du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur

La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde a enfin souhaité profiter de cette procédure pour actualiser les textes du règlement écrit du PLU de Marsas pour les mettre en cohérence avec les différentes législations citées dans les articles du document.

Une recherche systématique des différentes références aux Codes pouvant jouer un rôle dans ce cadre (Code de l'urbanisme, Code de l'environnement, Code du Patrimoine, Code forestier, etc.) a ainsi été réalisée pour s'assurer que les articles cités de ces Codes étaient toujours bien valides.

Dans la pratique, pour un PLU approuvé en novembre 2005, c'est la **recodification du Code de l'urbanisme**, fin 2015¹, qui entraîne le plus d'évolutions dans les références citées par le règlement du PLU de Marsas. On soulignera toutefois, qu'il s'agit d'une recodification « à droit constant », visant à rassembler et réorganiser les normes existantes, sans en introduire de nouvelles. Aussi, comme on le verra, de nombreux articles cités adoptent une nouvelle numérotation sans changer de libellé.

Enfin, on s'est assuré que les textes locaux cités (arrêtés préfectoraux) étaient également toujours valides.

En pratique, les corrections vont porter sur :

- > La mise à jour des articles des Dispositions générales.
- > La suppression des « Rappels » en début du règlement de chaque zone qui n'ont pas lieu d'être.
- > Les évolutions réglementaires ayant conduit à remplacer la notion de SHON par celle de « surface de plancher ».
- > La suppression d'une référence à des dispositions obsolètes de la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature de Nouvelle-Aquitaine.
- > La correction de la définition de l'emprise au sol en s'appuyant sur celle du « lexique national d'urbanisme ».
- > La suppression de l'article 14 « coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) ».
- > La correction des références légales des « installations et travaux divers » dans les zones 1AU, 2AU, 1AUY, A et N.
- > La recodification des références à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, en zones 1AUY, A et N.

On trouvera ci-après le détail de ces évolutions.

3.3.1. Actualisation de l'introduction des « dispositions générales »

3.3.1.1. Actualisation de la phrase introductive

La première ligne introduisant les « dispositions générales » du règlement d'urbanisme du PLU de Marsas fixe le cadre réglementaire qui régit le document d'urbanisme en précisant les articles du Code de l'urbanisme qui guident le contenu du règlement :

¹ L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme a procédé à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme. Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 procède quant à lui à la mise à jour de la partie réglementaire de ce même livre du Code de l'urbanisme.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 (selon la loi SRU) et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit donc d'actualiser cette référence : depuis la recodification de fin 2015, ce sont :

- > La Section 4 : « Le règlement » (articles L.151-8 à L.151-42-1) du Chapitre Ier : « Contenu du plan local » d'urbanisme du Titre V : « Plan local d'urbanisme » de la partie législative du Code ;
- > **ET**, la Section 3 : « Le règlement » (articles R.151-9 à R.151-50) du Chapitre Ier : « Contenu du plan local d'urbanisme » du Titre V : « Plan local d'urbanisme » de la partie réglementaire du Code.

La correction apportée à cette première ligne est donc la suivante :

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles **L.123-1 (selon la loi SRU) et suivants L.151-8 à L.151-42-1 et R.151-9 à R.151-50** du Code de l'Urbanisme.

3.3.1.2. Actualisation de l'article 2 des « dispositions générales »

C'est l'article qui cite les plus de références aux différents articles du Code de l'urbanisme.

Après balayage de toutes ces références, il apparaît que bon nombre d'entre elles doivent être remises à jour (pour la plupart du temps ans changement du contenu des textes cités).

Sans entrer dans le détail du contenu de ces différents articles, on notera les principales recodifications concernant le sursis à statuer, la constructibilité le long des grands axes routiers (ici la RN 10. On y reviendra plus loin), mais aussi les règles d'urbanisme contenues dans les documents de lotissements pour lesquels les évolutions sont importantes. En effet, la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 a profondément modifié le régime des règlements de lotissement afin de favoriser la densification des lotissements dans l'ensemble des communes. Ces derniers deviennent désormais caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Enfin, une référence erronée a été supprimée, celle de L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme qui n'a jamais été relatif aux opérations déclarées d'utilité publique. Ici, il n'apparaît pas nécessaire de garder cette référence, d'autant qu'aujourd'hui les opérations relevant de l'utilité publique ou d'intérêt général revêtent plusieurs formes relevant d'articles divers au sein du Code de l'urbanisme, mais aussi du Code de l'environnement.

On trouvera ci-dessous, cet article 2 des « dispositions générales » mis à jour :

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-**15 26** et R.111-**21 27**, qui restent applicables.

2. De plus, sont et demeurent applicable sur le territoire communal :

Les périmètres visés à l'article **R.123-13 R.151-52** du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.

Les articles **L.111-9, L.111-10, L.424-1, L.123-6, L.123-7 et L.153-11 et L.313-2** du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.

L'article L.111-1-4, Les articles L.111-6 à L.111-10 concernant la constructibilité le long des grands axes routiers.

L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques et notamment :

- Les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- Les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
- Le code de l'Habitation et de la Construction,
- Les droits des tiers en application du Code Civil,
- La protection des zones boisées en application du Code Forestier,
- Les installations classées,

Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés : toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

3.3.1.2. Actualisation de l'article 3 des « dispositions générales »

L'article suivant à devoir être modifié est l'article 3 portant sur la « division du territoire en zones ».

Ces sont les références des articles du Code de l'urbanisme gérant les Espaces Boisés Classés (EBC), d'une part, et les emplacements réservés (ER), d'autre part qui doivent être modifiées.

Les EBC sont désormais réglementés par la Section 1 : « Espaces boisés » (articles L.113-1 à L.113-7) Chapitre III : « Espaces protégés » du Titre I^{er} : « Règles applicables sur l'ensemble du territoire » de la partie législative du Code.

Les ER sont désormais réglementés par la Sous-section 3 : « Équipements, réseaux et emplacements réservés » (Articles L151-38 à L151-42-1) de la partie législative du Code et dans la Sous-section 5 : « Équipement et réseaux » - Paragraphe 1 « Desserte par les voies publiques ou privées » (Articles R151-47 à R151-48) de sa partie réglementaire.

La fin de l'article 3 des « dispositions générales » est donc modifiée comme suit :

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles **L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 L.113-1 à L.113-7** du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent PLU et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles **L.123-2, R.123-11 et R.123-12 L.151-41 et R.151-38** du Code de l'Urbanisme.

3.3.2. La suppression des « Rappels » en début du règlement de chaque zone

La section 1 « Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol » du règlement de chacune des zones du PLU (à l'exception de la zone UE) est introduite par un « Rappel » qui fait mention d'un certain

nombre de réglementations du Code de l'urbanisme gérant des opérations particulières : l'édification des clôtures sur la voie publique, les installations et travaux divers (devenu dans le nouveau Code les « travaux, installations et aménagements ») et les démolitions.

On soulignera que ces dispositions sont indépendantes du contenu réglementaire du PLU qui n'a aucune possibilité de la modifier, alors même que l'objectif d'un PLU est d'adapter les dispositions du Code de l'urbanisme aux objectifs d'aménagement de leur territoire par les collectivités.

En d'autres termes, ces simples informations (disponibles par ailleurs) n'ont pas réellement leur place au sein du règlement d'un PLU. C'est d'ailleurs le point de vue retenu par le règlement de la nouvelle zone UE introduit dans le PLU par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 26 septembre 2018.

Il est donc décidé de supprimer ces « Rappels » de la section 1 « Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol » du règlement de chacune des zones du PLU.

3.3.2. *Le remplacement de la notion de SHON par celle de « surface de plancher »*

3.3.2.1. *Justification de la modification*

Le règlement du PLU de Marsas utilise à plusieurs reprises la notion de **surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON)** qui était encore en usage au moment de l'approbation du document d'urbanisme.

Elles apparaissent ainsi dans les **articles UA2, UB2, UC2, 1AU2, 2AU et 1AUY**, pour encadrer la surface maximum de certaines constructions autorisées dans ces zones ou pour encadrer celle-ci dans le cas d'extension de construction existantes destinées à l'habitation.

Toutefois, l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 « relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme » et de son décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, entrés en vigueur le 1^{er} mars 2012, ont supprimé cette notion, en même temps que celle de surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB).

Avec celle-ci, la surface de plancher se substitue à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions.

En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- > Le calcul des droits à construire attachés à un terrain.
- > La fiscalité de l'urbanisme.
- > La définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme.
- > La détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

Outre la complexité de leur calcul, la SHOB et la SHON étaient peu représentatives de la surface des constructions et pénalisaient le recours à des procédés éco-responsables, notamment l'isolation des murs extérieurs.

La nouvelle notion de **surface de plancher**, codifiée à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme, est dorénavant utilisée en lieu et place de la SHOB et de la SHON dans l'ensemble des domaines précités.

Article R.111-22 du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

3.3.2.1. *Les évolutions du règlement*

En raison de ce qui précède, le règlement est corrigé pour remplacer la notion de SHON par celle de « surface de plancher » dans les articles UA2, UB2, UC2, 1AU2, 2AU et 1AUY.

3.3.3. *La suppression d'une référence à des dispositions obsolètes de la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature de Nouvelle-Aquitaine*

A l'article 4 « desserte par les réseaux », dans son paragraphe « assainissement », figure une référence à des dispositions de la Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature de Nouvelle-Aquitaine en date du 7 mai 1999.

Après plus de 25 ans, cette référence est bien sûr devenue obsolète, car réécrite et actualisée à plusieurs reprises depuis lors. Il est donc nécessaire de la supprimer.

Pour autant, les règles de l'article 4 qu'elles justifient demeurent toujours valide.

La référence aux dispositions de la MISE de Nouvelle-Aquitaine en date du 7 mai 1999 est donc supprimé des articles 4 du règlement de toutes les zones (à l'exception de celui de la zone UE où elle ne figure pas) :

[...]

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (**dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999**).

3.3.4. La correction de la définition de l'emprise au sol en s'appuyant sur celle du « lexique national d'urbanisme »

En introduction de l'article 9 « emprise au sol » de toutes les zones (à l'exception de la zone UE où elle n'existe pas), figure une définition de l'emprise. Celle-ci est peu précise et, surtout, **obsolète car elle s'appuie sur la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB)** dont on a vu qu'elle avait été supprimée du Code de l'urbanisme en même temps que la SHON.

Si l'on veut maintenir un définition, il faut donc s'appuyer sur des sources juridiquement valides et, si possibles, officielles. C'est la raison d'être du **Lexique national d'urbanisme** prévu par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Il a pour but de proposer aux rédacteurs des règlement de PLU des définitions claires et consolidées pour assurer la sécurité juridique des documents.

Celui-ci propose donc une définition de l'emprise :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Il est donc proposé de remplacer la définition actuelle des articles 9 de toutes les zones (à l'exception de la zone UE) par celle du Lexique national d'urbanisme :

ARTICLE UA9 — EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.***

[...]

3.3.5. La suppression de l'article 14 « coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) »

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) du 24 mars 2014 a privé d'effets juridiques les coefficients d'occupation des sols (COS) compris dans les règlements des plans locaux d'urbanisme (PLU).

En effet, à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent permis de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine, qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.

Le règlement du PLU de Marsas, rédigé avant cette suppression, fait toujours apparaître des dispositions aux articles 14 de la plupart des zones. Celles-ci sont bien sûr inapplicables aujourd'hui, mais leur présences peut induire en erreur des lecteurs non avertis.

Pour la bonne forme, il est donc indispensable de supprimer ces règles obsolètes :

ARTICLE UA14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

14.1 — Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

14.2 — Le COS n'est pas applicable aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

14.1- Supprimé.

3.3.6. La recodification des références à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, en zones 1AUY, A et N

3.3.7.1. Les enjeux d'un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes

La loi du 2 février 1995 « relative au renforcement de la protection de l'environnement », dite « Loi Barnier » a introduit l'article L. 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, aujourd'hui recodifié dans le paragraphe « constructibilité interdite le long des grands axes routiers » (articles L. 111-6 à L. 111-10), en dehors des espaces urbanisés, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Sur la commune de Marsas, une voie est concernée par ce classement et ces reculs : le RN 10.

L'article L. 111-6 pose un principe d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe de ces voies dans une bande de :

- > 100 mètres pour les autoroutes, les voies express et les déviations.
- > 75 mètres pour les routes à grande circulation.

Hormis les exceptions listées à l'article L. 111-7¹, cette interdiction concerne toutes les constructions ou installations, qu'elles soient soumises à autorisation ou non.

3.3.6.2. L'étude L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, devenue « étude L. 111-8 » de la zone 1AUY

a) Rappel du contenu de cette étude dérogatoire

Toutefois l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Ainsi, la levée de l'interdiction générale est possible, dès lors que l'intérêt que représente pour la collectivité l'aménagement ou la construction projetés motivent la dérogation. Celle-ci s'appuie sur une étude de projet urbain qui s'applique nécessairement au site en totalité et pas uniquement à la bande inconstructible et répond aux critères définis par l'article L. 111-8 :

> Les nuisances et risques :

- Les nuisances directement associés à la voie concernée : nuisances sonores, émission de gaz à effet de serre, pollution chronique, odeurs, poussières, etc.
- Les risques directement associés à la voie concernée (transports de matières dangereuses) ou pouvant la concerter (gestion des eaux pluviales,

¹ - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Les réseaux d'intérêt public ;
 - Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

mouvements de terrain, pollution des sols, risques technologiques, risque feu de forêt, etc.)

- > **La sécurité** : gestion des nouveaux accès, organisés de façon à assurer la sécurité des usagers et des problèmes de sécurité liés au mélange des trafics, traités en tenant compte de l'accidentologie relevée sur la section de voie concernée.
- > **La qualité architecturale** (hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie, traitement des toitures, des enseignes, gestion des abords des bâtiments, etc.).
- > **La qualité de l'urbanisme** (prise en compte des sensibilités environnementales, gestion des espaces collectifs et plantations, modélisation de terrain, accessibilité et liaisons externes, organisation interne, etc.).
- > **La qualité des paysages** (insertion paysagère des aménagements prévus dans leur contexte proche et dans le « grand paysage », gestion des covisibilités, traitement paysager des franges, etc.).

Sur la commune de Marsas, la zone 1AUY, riveraine de la RN 10 à l'Ouest de la commune a fait l'objet d'une telle étude permettant d'adapter leur aménagement aux abords de ces voies.

b) Les évolutions du règlement

Conformément au Code de l'urbanisme, le règlement du PLU de Marsas a intégré les principales dispositions de cette étude pour les rendre opposables. **Elles apparaissent à l'article 1AUY4 « desserte par les réseaux » et à l'article 1AUY11 « aspect des constructions ».**

Ces deux articles demandent donc à être corrigés :

ARTICLE 1 AUY4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

EAUX PLUVIALES

[...]

- 4.8 - Afin de protéger la qualité du milieu et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements de cette zone doivent prendre en compte les recommandations de l'étude **L.111-1-4 prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme**.

ARTICLE 1AUY11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 11.1 - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas, par leur aspect, nuire à l'environnement immédiat ou au paysage dans lequel elles s'intègrent. (Cf. étude **L.111-1-4 prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme**).

[...]

CLOTURES

- 11.8 - La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m (Cf. étude **L.111-1-4 prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme**). Elles seront composées de grillage pouvant être doublée de haies vives. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdites quelle que soit la hauteur.

3.3.6.3. *La correction des références à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme en zones A et N*

Comme cela a été indiqué plus haut, les obligations de recul hors agglomération par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation font l'objet d'un certain nombre d'exceptions. Celles-ci sont rappelés aux articles 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement des zones A et N du PLU de Marsas.

Toutefois, comme pour ce qui précède, avec la recodification, les références figurant dans ces deux articles ne sont plus valides et elles doivent être corrigées :

ARTICLE A6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées selon un recul minimum de :

- 6.1 - 100 m de l'axe de la RN 10, hormis pour les bâtiments d'exploitation agricole et les exceptions citées à l'article **L.111-1-4 L.111-7** du Code de l'Urbanisme.



Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1. L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	86
2. Conclusion.....	89

1 L'IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL, LES PAYSAGES, LES RISQUES DE NUISANCES, LES RESEAUX ET L'ASSAINISSEMENT

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU de Marsas et tient lieu d'auto-évaluation.

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en trois temps :

- > **La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?**
- > **Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?**
- > **La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?**

Rappelons toutefois que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Plus précisément, seul le changement de destination pourrait avoir une incidence qui est examinée ci-après.

Pour ce qui est des évolutions du règlement écrit, s'agissant essentiellement d'actualisation des textes ou de compléments liés à des évolutions législatives et plus particulièrement à la Loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » elles ne peuvent pas avoir d'incidences nouvelles par rapport à celles potentiellement engendrées par leur écriture initiale et examinées par l'évaluation environnementale de la révision ayant conduit au PLU en vigueur.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	<p>Changement de destination : Aucune incidence n'est attendue sur les milieux naturels, la biodiversité et les zones humides, les bâtiments objets de potentiels changements de destination étant déjà existants.</p> <p>Modification du règlement écrit : La rectification de règles obsolètes n'a aucune incidence.</p>
Consommation de l'espace	<p>Changement de destination : Aucune nouvelle consommation d'espace NAF n'est permise par cet objet.</p> <p>Modification du règlement écrit : La rectification de règles obsolètes n'a aucune incidence en matière de consommation d'espaces autorisée.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Trame verte et bleue	<p>Changement de destination : Aucune incidence attendue sur la TVB au regard de la situation existante : les bâtis sont déjà constitués et tous positionnés au sein d'ensemble urbanisés.</p> <p>Modification du règlement écrit : La rectification de règles obsolètes n'a aucune incidence sur la TVB.</p>
Paysages et patrimoine bâti	<p>Aucune incidence attendue sur les paysages et le patrimoine au regard de la situation existante</p>
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	<p>Changement de destination : Pour quatre de ceux demandés qui sont des régularisations, les bâtiments disposent déjà des réseaux nécessaires et n'accroîtront donc pas la consommation d'eau potable ou les effluents déjà générés. Pour ceux ajoutés, ils devront nécessairement bénéficier d'un dispositif d'assainissement autonome (non raccordables au réseau d'assainissement collectif). Dans l'hypothèse où les installations sont conformes et adaptées aux sols en présence (hypothèse qui s'impose car on ne peut considérer les installations surtout nouvelles comme non conformes), l'assainissement non collectif n'a pas plus d'incidences par unité de traitement sur les milieux récepteurs que l'assainissement collectif. Enfin, la consommation en eau potable supplémentaire induite sera limitée à la dizaine de logements ajoutés.</p> <p>Modification du règlement écrit : Aucun accroissement du risque induit par les évolutions législatives apportées.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>Changement de destination : Pour les régularisations, la présente procédure n'est pas de nature à augmenter l'exposition du bâtiment existant aux risques naturels voire technologiques. Considérant le positionnement des autres bâtiments identifiés, au sein de hameaux ou ensembles bâties existants (absence de bâtiment totalement isolé), le changement de destination de ces derniers (et travaux éventuellement engagés pour leur conversion) n'accroîtra aucunement l'exposition aux risques (réseau de défense incendie existant, application des Obligations Légales de Débroussaillage pour les bâtiments concernés, préconisations en matière de constructions sur sols sujets aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles).</p> <p>Modification du règlement écrit : Aucun accroissement du risque induit par les évolutions législatives apportées.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	<p><u>Changements de destination :</u> Pour quatre d'entre eux, s'agissant d'une régularisation d'une situation existante, il n'est pas à attendre d'incidence significative particulière sur la qualité de l'air ou le climat. Pour les autres, considérant leur positionnement au contact de l'enveloppe urbaine existante (aucun d'entre eux n'est isolé) et leur desserte facile, aucune incidence supplémentaire significative n'est à attendre en la matière au regard du contexte local.</p> <p><u>Mise en cohérence du règlement écrit :</u> A ce titre, il n'est pas à attendre d'incidence significative particulière sur la qualité de l'air ou le climat.</p>
Nuisances sonores	<p><u>Changement de destination :</u> Le bâti objet de la demande de changement de destination n'est pas concerné par des nuisances sonores.</p> <p><u>Modification du règlement écrit :</u> La modification du règlement écrit vise à permettre la construction d'annexes aux habitations en zone A et N. A ce titre, la présente procédure n'est pas de nature à augmenter l'exposition des personnes aux nuisances sonores vis-à-vis de la situation existante.</p>
Sols pollués et déchets	<p>Aucun site ou sol pollué n'est inventorié sur la commune de Marsas. La procédure ne concerne pas un projet de carrière, d'extension de carrière ou encore d'établissement de traitement de déchets.</p> <p><u>En conséquence, aucune incidence particulière n'est attendue sur cette thématique, que ce soit pour les changements de destination ou pour les modifications du règlement écrit.</u></p>
Thématiques cumulées	<p>Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement.</p>

2 CONCLUSION

L'objectif premier de la présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Marsas est l'ajout d'un ensemble de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle.

Concernant le règlement, seule l'introduction des dispositions de la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » aura un effet direct sur les autorisations d'urbanisme délivrées avec l'autorisation de nouvelles constructions annexes. Pour l'actualisation des textes, il s'agit d'une démarche purement formelle sans aucune incidence.

Compte-tenu des objets de la présente procédure et de ses caractéristiques, il peut être estimé que la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

Ainsi, compte-tenu de la faible portée des évolutions générées par la présente procédure, une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire.



Equipe d'étude

Étude réalisée par :

- > Philippe PARIS, Directeur d'études expert, UA64
- > Manon LAMARQUE, Chargée d'études, UA64
- > Audrey GONAIN, chargée d'affaires et ingénieur écologue du bureau d'études GERA

COMMUNE DE MARSAS

Élaboration prescrite par D.C.M. du 16/01/2001

Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 17/09/2004

Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du 11/04/2005

PLU approuvé par D.C.M. du 18/11/2005

1^{ère} modification du PLU approuvée par D.C.M. du 21/02/2007

1^{ère} modification simplifiée approuvée par D.C.M. du 29/05/2013

Mise en compatibilité n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil communautaire de la CCLNG du 26/09/2018

PLAN LOCAL d'URBANISME

4. Règlement écrit

Projet de modification simplifiée n°2 arrêté le :/..../....

Projet de modification mise à disposition du public du/..../.... au/..../....

2^{ème} modification simplifiée du PLU adoptée le :/..../....

UA64 Urbanistes & Associés
74, Rue Georges Bonnac
Résidence les Jardins de Gambetta
Tour 4 étage 2 – BP 50037
33007 BORDEAUX CEDEX
Tél. : 06 15 27 34 21 / 05.33.89.19.00
secretariat@ua64.fr
www.ua64-urbanistes.com

METROPOLIS urbanistes
18 rue Quintin
33000 BORDEAUX
Tél. 0557817483 / Fax. 0556793874
Email : pi.dupuy@wanadoo.fr

Fabien CHARLOT paysagiste dplg
75 rue Paul camelle
33000 BORDEAUX
Tél. 0556947735
Email : fabien_charlot@hotmail.com

Sommaire

TITRE I : DISPOSITION GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 : ZONE UA.....	11
CHAPITRE 2 : ZONE UB	17
CHAPITRE 3 : ZONE UC.....	23
CHAPITRE 4 : ZONE UE	29
CHAPITRE 5 : ZONE 1AU	35
CHAPITRE 6 : ZONE 2AU	43
CHAPITRE 7 : ZONE 1AUY	47
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	53
CHAPITRE 1 : ZONE A	55
CHAPITRE 2 : ZONE N	61

IDENTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU LIBELLE DU REGLEMENT D'URBANISME PAR LA PRESENTE MODIFICATION:

- ***Texte en bleu barré : texte supprimé.***
- ***Texte en rouge : nouveau libellé.***

TITRE I : DISPOSITION GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public
2. Pérимètres, articles et prescriptions applicables sur le territoire communal

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineure

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles **L.123-1 (selon la loi SRU) et suivants L.151-8 à L.151-42-1 et R.151-9 à R.151-50** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MARSAS situé dans le département de la Gironde.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 **26** et R.111-21 **27**, qui restent applicables.

2. De plus, sont et demeurent applicable sur le territoire communal :

Les périmètres visés à l'article **R.123-13 R.151-52** du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.

Les articles **L.111-9, L.111-10 L.424-1 L.123-6, L.123-7 et L.153-11 et L.313-2** du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.

L'article L.111-1-4. Les articles L.111-6 à L.111-10 concernant la constructibilité le long des grands axes routiers. L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques et notamment :

- Les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- Les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
- Le code de l'Habitation et de la Construction,
- Les droits des tiers en application du Code Civil,
- La protection des zones boisées en application du Code Forestier,
- Les installations classées,

~~Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés : toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.~~

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après :

1. les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA, centre bourg et partie ancienne de la Croix de Merlet.

Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB, urbanisation à dominante contemporaine associée par de l'habitat ancien diffus.

Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UC, urbanisation contemporaine ex-nihilo où l'assainissement est individuel.

Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UE, terrains affectés aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone TAU, terrains affectés à l'urbanisation future organisée avec deux secteurs 1AUa et deux secteurs 1AUb.

Chapitre 6 : dispositions applicables à la zone 2AU, réserve foncière affectée à l'urbanisation future à plus long terme

Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone AUY, zone d'activité économique et artisanale future organisée.

2. les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone A, espaces naturels à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone N, espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles **L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 L.113-1 à L.113-7** du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent PLU et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles **L.123-2, R.123-11 et R.123-12 L.151-41 et R.151-38** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

Seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité – ou au moins de ne pas aggraver la non-conformité – de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Elle couvre le centre bourg de la commune. Cette zone correspond au cœur du secteur urbanisé des « Nauves des Champs » et « Croix de Merlet sud », se trouvant dans la continuité de la commune de Cubnezais, à l'Ouest de la RN10.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes, sous forme de constructions denses, semi continues, généralement implantées à l'alignement pour préserver le caractère général de ces quartiers.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- ~~1. l'édition des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.~~
- ~~2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.~~
- ~~3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.~~

ARTICLE UA1 – TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole.
- 1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage industriel.
- 1.4 - Les constructions nouvelles à usage artisanal occasionnant des nuisances.
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées.
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UA2 — TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalent d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excéde pas 250 m² de **SHON surface de plancher**.
- 2.3 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances (auditives et olfactives en particulier) incompatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.5 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA3 — ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 m).

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m

- 3.3 - Les voies nouvelles (publiques ou privées) doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Ainsi la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour (avec un rayon de braquage minimum de 11 mètres).

ARTICLE UA4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

ASSAINISSEMENT

- 4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.3 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes ([dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999](#)).

- 4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évocation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, Industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.
- 4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

- 4.7 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UA5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence de réseau public assainissement collectif, une superficie minimum de 500m² sera exigée pour les constructions neuves à usage d'habitation ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'amélioration d'habitation.

ARTICLE UA6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions seront implantées à l'alignement.
- 6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- 7.1 - soit en ordre continu, c'est à dire contiguës aux deux limites séparatives touchant une voie.
- 7.2 - soit en ordre semi-continu, c'est à dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie ; dans ce cas, elles doivent respecter, vis-à-vis de l'autre limite séparative touchant la voie, une distance minimum de 3 m.
- 7.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 7.4 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UA8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres ($d \geq h/2$ avec minimum de 3 m).

ARTICLE UA9 — EMPRISE AU SOL

DEFINITION : **l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.**

9.1 - La surface de l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions principales est limitée à 9 m au faîte soit R+1 + combles au maximum.

10.2 - Toutefois, en cas de travaux de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.3 - Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics (mairie, école, bâtiments culturels, sportifs, sanitaires, hospitaliers).

10.4 – La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,00 m à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 – ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Il s'agit de préserver la forme urbaine continue et semi continue du centre bourg ancien par l'affirmation du rythme de façade édifiée sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

TOITURE

11.1 - La pente ne peut excéder 40%. La couverture doit être de tulles canal ou similaire de teinte claire ou mélangée.

11.2 - Dans le cas de bâtiments déjà existants avec couverture d'ardoise, les rénovations de toitures et extensions de bâtiments avec ce matériau sont autorisées.

MURS

11.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

11.4 - Les enduits doivent être ton "pierre de Bourg" ou sable.

CLOTURES

11.5 - Les clôtures, donnant sur le domaine public ou entre les propriétés, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

11.6 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80m (cf. plaquette de présentation).

11.7 - Sur les voies publiques seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs magannés enduits comme la construction principale n'excédant pas 1,50m de hauteur,
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,50m de hauteur. (Cf. plaquette en annexe du présent PLU),

- Les clôtures en grillage doublées intérieurement d'une haie vive n'excédant pas 1,50 m de hauteur. (Cf. plaquette en annexe du présent PLU).

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

- 12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

14.1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.

14.2 - Le COS n'est pas applicable aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

14.1 - Supprimé.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB :

Elle correspond à des îlots situés en périphérie du quartier central. Le sol y est fortement occupé bien que la densité y soit moindre qu'en zone UA. Les constructions ont une implantation discontinue de type pavillonnaire.

Cette zone à vocation à accueillir des habitations mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités peu nuisantes.

En outre, cette zone fait référence à certains secteurs agglomérés positionnés de manière satellitaire, dans la périphérie du centre bourg de Marsas. C'est le cas à l'Ouest pour les secteurs « Nauves des Champs » et « Croix de Merlet Sud » et au nord est avec le secteur « Le Boutineau ». Ces zones rappellent, par leur densité et l'occupation du sol, l'urbanisation présente dans la continuité du centre bourg.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- ~~1. l'édition des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.~~
- ~~2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.~~
- ~~3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.~~

ARTICLE UB1 - TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 – La création de constructions à usage d'exploitation agricole.
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage industriel.
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage artisanal occasionnant des nuisances.
- 1.4 - Les caravanes isolées.
- 1.5 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UB2- TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalent d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de **SHON surface de plancher**.
- 2.3 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances (auditives et olfactives en particulier) incompatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.5 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 m).
- 3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m

- 3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

ASSAINISSEMENT

- 4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.3 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes ([dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999](#)).

- 4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.
- 4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

- 4.7 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1- En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, une superficie minimum de 800 m² sera exigée pour les constructions neuves à usage d'habitation ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'amélioration d'habitation.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions seront implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 6.2 - Par rapport à la RN 10 : les constructions devront s'implanter à 100 mètres minimum en retrait de par rapport à l'axe de la voie. Ce retrait détermine un espace sous la forme d'une bande paysagère à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.
- 6.3 - Par rapport à la RD 18 : les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement de RD 18. Ce retrait détermine un espace sous la forme d'une bande paysagère à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- 7.1 - Soit en ordre semi-continu, c'est à dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie ; dans ce cas, elles doivent respecter, vis-à-vis de l'autre limite séparative touchant la voie, une distance minimum de 3 m.
- 7.2 - Soit en ordre discontinu, c'est à dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites séparatives.
- 7.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- 7.4 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait minimum fixé de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.***

- 9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60 %.

ARTICLE UB10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 10.1 - La hauteur des constructions principales est limitée à 8 m à l'acrotère ou au faîte soit R+1 au maximum.
Toutefois, en cas de travaux de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- 10.2 - Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics (mairie, école, bâtiments culturels, sportifs, sanitaires, hospitaliers).
- 10.3 - La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,00 m à l'égout du toit.

ARTICLE UB11 — ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

TOITURE

- 11.1 - La pente ne peut excéder 40%. La couverture doit être de tuiles canal ou similaire de teinte claire ou mélangée.
- 11.2 - Dans certain cas, l'ardoise ou similaire est autorisée à des fins d'harmonisation avec les bâtiments existants couverts avec ce matériau.

MURS

- 11.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.
- 11.4 - Les enduits doivent être de teinte claire.

CLOTURES

- 11.4 - Les clôtures, donnant sur le domaine public ou entre les propriétés, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :
- 11.5 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m (cf. plaquette de présentation).
- 11.7 - Sur les voies publiques seules sont autorisées les clôtures suivantes :
- Les murs maçonnes enduits comme la construction principale n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
 - Les murs bahuts, n'excèderont pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,50m de hauteur. (Cf. plaquette en annexe du présent PLU),
 - Les clôtures en grillage doublées intérieurement d'une haie vive n'excédant pas 1,50m de hauteur.

ARTICLE UB12 — STATIONNEMENT

- 12.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

ARTICLE UB13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (€.0.5.)**

14.1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

14.2 - Le COS n'est pas applicable aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

14.1- Supprimé.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC :

Elle correspond au secteur « Le Boutineau ». Il s'agit d'une zone pavillonnaire créée loin du bourg.

SECTION I — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. **l'édition des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.**
2. **les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.**
3. **Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.**

ARTICLE UC1 — TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - La création de constructions à usage d'exploitation agricole.
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage industriel.
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage artisanal occasionnant des nuisances.
- 1.4 - Les caravanes isolées.
- 1.5 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées.
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UC2- TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalent d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de **SHON surface de plancher**.
- 2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.4 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 m).
- 3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.4 - Les accès à la voie publique des porcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m

- 3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

ASSAINISSEMENT

- 4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.3 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes ([dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999](#)).

- 4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.
- 4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

- 4.7 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UC5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, une superficie minimum de 1 000 m² sera exigée pour les constructions neuves à usage d'habitation ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'amélioration d'habitation.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions seront implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 5 m.
- 6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, c'est à dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites séparatives.
- 7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- 7.3 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait minimum fixé de 3 mètres.
- 7.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC9 — EMPRISE AU SOL

DEFINITION : **l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.**

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions principales est limitée à 8 m à l'acrotère ou au faîte soit R+1 au maximum.

Toutefois, en cas de travaux de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.2 - Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics (mairie, école, bâtiments culturels, sportifs, sanitaires, hospitaliers).

10.3 - La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,00 m à l'égout du toit.

ARTICLE UC11 — ASPECTS EXTÉRIEURS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

TOITURE

11.1 - La pente ne peut excéder 40%. La couverture doit être de tuiles canal ou similaire de teinte claire ou mélangée.

11.2 - Dans certains cas, l'ardoise ou similaire est autorisée à des fins d'harmonisation avec les bâtiments existants couverts avec ce matériau.

MURS

11.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

11.4 - Les enduits doivent être de teinte claire.

CLOTURES

11.5 - Les clôtures, donnant sur le domaine public ou entre les propriétés, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

11.6 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m.

11.7 - Sur les voies publiques seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs maçonnés enduits comme la construction principale n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage doublées intérieurement d'une haie vive n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

ARTICLE UC12 — STATIONNEMENT

- 12.1- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

ARTICLE UC13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.5.)**

- 14.1 - Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.**
- 14.2 - Le COS n'est pas applicable aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs**
- 14.1- Supprimé.**

CHAPITRE 4 : ZONE UE

Ce chapitre a été ajouté par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde portant adoption de la Déclaration de projet avec mise en comptabilité du PLU de Marsas en date du 26 septembre 2019.

CARACTERE DE LA ZONE UE :

Elle correspond au lieu-dit « bourg Sud » réservé à la création de constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations autres que celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles à vocation :
 - industrielle,
 - artisanale,
 - de commerce,
 - d'hôtellerie,
 - d'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions à usage d'habitat à condition :

- d'être destinées aux personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire et directement liée aux activités de la zone UE,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas un maximum de 150 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé répondant à des impératifs techniques sont autorisées à condition, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

DEFINITION : Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

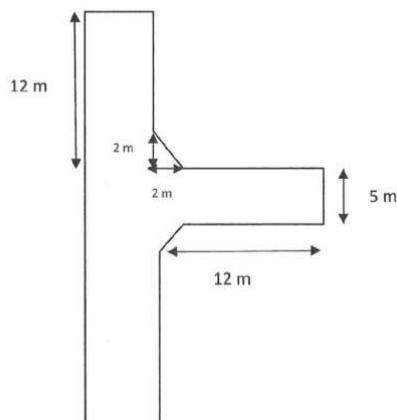
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, défense incendie et de la protection civile ainsi que la circulation des véhicules de service public.

3.2 – VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage, etc.

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **3 mètres**. La largeur d'emprise des voies destinées à l'accueil de véhicules motorisés ne pourra être inférieure à une largeur d'emprise de **8 mètres** dont une largeur de chaussée de **5 mètres**.

Les voies en impasse desservant doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour par une aire de manœuvre de 11 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont : (voir schéma de demi-tour ci-dessous). Elle comportera une chaussée d'une largeur 5 m minimum, des trottoirs dont les caractéristiques répondront aux normes PMR en vigueur au moment de la réalisation de l'opération avec un minimum de 1,50 m de large. Dans l'éventualité où une piste cyclable serait aménagée, celle-ci sera associée au trottoir pour constituer un espace mixte vélos/piétons de 3 m minimum. Toutes les autres surfaces seront traitées en espaces verts.



¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 – ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation directe des eaux et matières, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux usées autres que domestiques

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil² (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes.

4.3 – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc.) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 – DECHETS

Les constructions et installations, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) délimité par une clôture d'une superficie suffisante (proportionnelle à l'usage de l'équipement proposé) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

² « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui agrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée agrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal judiciaire du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.»

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - **Supprimé.**

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 6.2 - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée autres que départementales.
- 6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Les constructions doivent être **implantées en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété** : ainsi, elles doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative la plus proche.
- 7.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques, à l'exception des situations où une parcelle comporte une ou plusieurs sépultures, auquel cas un recul de 35 mètres par rapport à celle-ci sera respecté.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE UE10 – HATEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au niveau du trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10.1 – La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11. 1 - PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées. L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

REGLES

A. Construction neuve :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

Adaptation au sol

L'orientation des bâtiments et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faîte pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Façade

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie. **Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive³ et aux bâtiments autonomes.**

Menuiseries

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. **Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive et aux bâtiments autonomes.**

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

Toitures

Les couvertures auront une pente ne pouvant excéder 40%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit auront une largeur minimum de 40 cm.

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

Au-delà de 12 m² de surface de plancher, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à énergie positive et aux bâtiments autonomes.

Clôtures

La hauteur des **clôtures séparatives** ne devra pas excéder **2,20 mètres**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,20 mètres** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique.

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Les mêmes exigences de construction sont imposées pour les annexes que pour la construction principale.

B. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle du bâtiment d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

³ Bâtiments à énergie positive (parfois abrégé en « BEPOS ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de bâtiment autonome.

Le matériau de couverture sera aussi le même.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

- 12.1 - Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 12.2 - Nombre minimal de places de stationnement à créer : 1 place de stationnement sera créée par tranche entamée de 90 m² de surface de plancher.
- 12.3 - A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 - Chaque opération d'aménagement devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté, représentant 10% au moins de la surface de l'opération.
Les parties de circulation piétonne, automobile et de stationnement automobile seront exclues du calcul de ce pourcentage.
- 13.2 - Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 - Supprimé.

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1 – Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 – Non réglementé.

CHAPITRE 5 : ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU :

Ces zones comprennent des terrains à caractère naturel, équipés ou non, à réserver pour l'urbanisation future de la commune, et à ouvrir à cette fin dans une première phase de l'extension urbaine. Cette zone caractérise des secteurs situés à proximité des zones urbaines UA ou UB (le bourg et ses extensions urbaines le long des voies) mais aussi certains hameaux dont l'extension est possible de manière limitée (la Croix de Merlet).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. **l'édition des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.**
2. **les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.**
3. **Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.**

ARTICLE 1AU1 — TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Les constructions isolées à usage de commerce ou de bureau.
- 1.2 - Les constructions à usage d'exploitation agricole, industriel et d'activités.
- 1.3 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.6 - Le changement de destination des constructions à usage de garages et abris de jardins en habitations.
- 1.7 - Les caravanes isolées.
- 1.8 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées ou non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois.
- 1.9 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE 1AU2 - TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de **SHON surface de plancher**.
- 2.2 - Les opérations à usage d'habitation à condition à condition de cumuler obligatoirement les 4 conditions :
 - qu'ils portent sur 5 lots minimum (lotissements) ou sur 500 m² minimum de **S.H.O.N. surface de plancher** (groupe d'habitations), et présentant un schéma d'ensemble,
 - que le programme et l'organisation de ces opérations soient élaborés conjointement avec la commune et les services techniques conseillers.
 - que les opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux existants.
 - que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics existants soient pris en charge par le pétitionnaire.
- 2.3 - Sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, sont admises :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les constructions à usage de commerce ou d'artisanat,
 - les constructions à usage de bureaux ou de services,
 - les constructions à usage de stationnement,

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).
- 3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m

- 3.6- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).

- 4.3 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes ([dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999](#)).

- 4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

- 4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité

Eaux pluviales

- 4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

- 4.7 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

- 5.2 - En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, une superficie minimum de 800 m² sera exigée pour les constructions neuves à usage d'habitation ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'amélioration d'habitation.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5 m par rapport à la voie.
- 6.2 - Par rapport à la RD 18 : les constructions devront s'implanter à 7 mètres minimum en retrait de l'alignement de la voie. Ce retrait détermine un espace sous la forme d'une bande paysagère à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.
- 6.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 - Dans le secteur 1AUa :**

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adosSENT à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être ou moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).

7.2 - Dans le secteur 1AUb :

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adosSENT à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite procellaire qui en est le plus rapproché doit être ou moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum de 4 m).

7.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont **la surface hors œuvre l'entreprise** n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.5 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.6 - Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions annexes devra se faire en retrait minimum d'1,50 m des limites de la parcelle.

7.7 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires ou fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1 - Deux constructions non contigües, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 4 m).

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

DEFINITION : **l'entreprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'entreprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.**

- 9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60%.
- 9.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 10.1 - Dans le secteur 1AUa :

La hauteur des constructions principales est limitée à 8 m au faîte soit des constructions en R+1 au maximum.

- 10.2 - Dans le secteur 1AUb :

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m au faîte soit des constructions en rez-de-chaussée au maximum.

- 10.3 - Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, la hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,00 m à l'égout du toit.

- 10.4 - Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics (mairie, école, bâtiments culturels, sportifs, sanitaires, hospitaliers).

ARTICLE 1AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

TOITURE

- 11.1 - La pente ne peut excéder 40%. La couverture doit être de tuiles canal ou similaire de teinte claire au mélangée.

MURS

- 11.2 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut, est interdit.

- 11.3 - Les enduits doivent être de teinte claire (grisés, blanc, beige). Toutefois les parties en bois peuvent rester apparentes.

CLOTURES

- 11.4 - Les clôtures, donnant sur le domaine public ou entre les propriétés, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- 11.5 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m.

- 11.6 - Sur les voies publiques seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs maçonnés enduits comme la construction principale n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille au d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

- Les clôtures en grillage doublées intérieurement d'une haie vive n'excédant pas 1,50m de hauteur.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.1 - Au niveau des accès aux parcelles, es clôtures seront implantées de manière à permettre à une voiture particulière de s'engager sur le lot sans encombrer la voirie.

12.2 - Dans les groupes d'habitations et les lotissements, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher **hors œuvre nette** :

- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacle et de réunions, établissements de santé, ...).
- 60 m² de constructions à usage d'activités.

12.3 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.4 - Pour les constructions à usage d'habitation isolées, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation 10% de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.3 - Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 10% d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.4 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.5 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.6 - Les dépôts autorisés dans la zone (liée à l'activité autorisée dans la zone) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

14.1 — Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

14.2 - Le COS n'est pas applicable aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

14.1 - Supprimé.

CHAPITRE 6 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Elle correspond à des terrains peu équipés, pour lesquels la commune n'envisage pas d'effort particuliers, mais qui peuvent cependant, aucune protection ne s'y opposant, recevoir dans la limite de capacité des équipements existants des constructions peu denses. Elle correspond à des secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation dans une seconde phase d'extension urbaine, sous condition d'avoir procédé à leur mise en réseau ou préalable.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des équipements et des commerces.

Elle concerne des secteurs se trouvant à proximité du centre bourg.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à longs termes, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. ~~l'édition des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.~~
2. ~~les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.~~
3. ~~Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.~~

ARTICLE 2AU1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel.
- 1.3 - Les constructions à usage hôtelier.
- 1.4 - Les constructions à usage de bureaux.
- 1.5 - Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- 1.6 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.8 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.9 - Le changement de destination des constructions à usage de garages et abris de jardins en habitations.
- 1.10 - Les caravanes isolées.
- 1.11 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées ou non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois.
- 1.12 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE 2AU2 – TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - l'aménagement des constructions existantes.
- 2.2 - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de **SHON surface de plancher**.
- 2.3 - les annexes des bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable.
- 3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.
- 3.3- Les accès aux installations autorisées dans la zone, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIE

- 3.4 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et assainissement.

ARTICLE 2AU5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

- 6.1 - Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5 m par rapport à la voie.
- 6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :
 - Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,00 m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum de 4 m).

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 4 m).

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : ~~l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.~~

9.1- La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT

12.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

14.1- **Non réglementé Supprimé.**

CHAPITRE 7 : ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE 1AUY

La zone 1AUY couvre un ensemble de terrains situé au lieu-dit « Croix de Merlet Nord » destinés à recevoir des activités.

Ces terrains ne sont actuellement pas équipés.

Ils peuvent sous certaines conditions admettre une urbanisation anticipée.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. **l'édition des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.**
2. **les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.**
3. **Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.**

ARTICLE 1AUY1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole.
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations, autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.
- 1.3 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.4 - Les terrains caravanes.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, les terrains de camping.
- 1.6 - Les constructions à usages d'habitation.
- 1.7 - Les opérations à usage d'habitation.
- 1.8 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUY2 – TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS du sol soumises à des conditions

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les opérations à usage industriel, artisanal, de services à condition que :
 - le programme et l'organisation de ces opérations soient élaborés conjointement avec la commune et les services techniques conseillers,
 - le raccordement aux divers réseaux communs soit immédiat,
 - ils intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de bandes constituant les limites de la zone plantée et engazonnée conformément à l'étude **L.111-1-4 prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.**
- 2.2 - A l'intérieur de ces opérations ne sont admis que :
 - les constructions à usage d'habitation destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées, et que leur emprise ou sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 150 m² de **SHON surface de plancher.**
 - les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les constructions à usage de bureaux ou de services,
 - les constructions à usage industriel ou artisanal,
 - les constructions à usage d'entrepôts,
 - les constructions à usage hôtelier,
 - les affouillements du sol destinés à la création de réserve d'eau contre l'incendie, ou de bassin d'étalement hydraulique,

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de recevoir plus de 10 véhicules,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).
- 3.2 - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.
- 3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- 3.4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 m).
- 3.5 - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RN 10.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	6 m	12 m

- 3.6 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.7 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.
- 3.8 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minima suivantes seront respectées.
- 3.9 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1 AUY4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, un dispositif anti-retour d'eau peut être exigé (cf. Annexes Sanitaires).

ASSAINISSEMENT

- 4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines ou réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.3 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes ([dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999](#)).

- 4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.
- 4.6 - Les opérations nécessitant la création d'une voirie interne doivent comporter un réseau interne d'assainissement en attente ; ce réseau doit être branché sur le réseau public dès réalisation de celui-ci.

EAUX PLUVIALES

- 4.7 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.
- 4.8 - Afin de protéger la qualité du milieu et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements de cette zone doivent prendre en compte les recommandations de l'étude [L.111-1-4 prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme](#).

AUTRES RESEAUX

- 4.9 - L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisées en souterrain sur les emprises publiques ou privées.
- 4.10 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/public.
- 4.11 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

4.12 - Pour les bâtiments de plus de 1 000 m² d'emprise, un dispositif incendie de 60 m³ par tranche de 250 m² supplémentaires doit être intégré dans le projet.

ARTICLE 1AUY5 – ACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AUY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 13 m par rapport à l'axe des voies.
- 6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUY7 – IMPLANTATION DES CONSTUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

- 7.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 m.
- 7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.
- 7.3 - Toutefois, de petites constructions annexes, ne comportant aucune installation classée soumise à autorisation au à déclaration – abri de gardien, parc à vélos... – peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur, en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne nuisent pas à la protection incendie (protection civile) des bâtiments existants.
- 7.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1AUY9 – EMPRISE AU SOL

DEFINITION : **l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.**

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AUY10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 10.1- La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8m mesurés du sol naturel ou faîte des toitures ou au niveau de l'acrotère ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîte.

ARTICLE 1AUY11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 11.1 - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas, par leur aspect, nuire à l'environnement immédiat ou au paysage dans lequel elles s'intègrent. (Cf. étude [L.111-1-4 prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme](#)).
- 11.2 - Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur, et le paysage de la zone ne s'en trouve pas altérés.
- 11.3 - Les constructions devront être issus de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, cube, ...) la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

TOITURE ET COUVERTURES

- 11.4 - Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans le volume ou masqués par une paroi.
- 11.5 - Les différentes pentes de toiture sont admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîte seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

MURS ET FACADES

- 11.6 - Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits pierre taloché, brossé ou gratté, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent (brut de décoffrage, désactivé, poli), ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.
- 11.7 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

CLOTURES

- 11.8 - La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m (Cf. étude [L.111-1-4 prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme](#)). Elles seront composées de grillage pouvant être doublée de haies vives. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdites quelle que soit la hauteur.

ARTICLE 1AUY12 – STATIONNEMENT

- 12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules se services, des employés et des visiteurs.
- 12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :
- Commerces : 60% de la surface de vente,
 - Bureaux : 70% de la surface hors œuvre nette,
 - Activités : 40% de la surface hors œuvre nette,
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Restaurants : 1 place pour 10 m² de la surface hors œuvre nette.

ARTICLE 1AUY13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 - Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

- 13.2 - Au niveau des espaces collectifs publics, l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter des haies arborescentes et bandes boisées constituant les limites. Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.
- 13.3 - Au niveau des espaces privatifs, les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haies, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.
La bande comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes) avec un choix des essences dans la palette végétale.
- 13.4 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.
- 13.5 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement.
- 13.6 - Des rideaux de végétation (essences indigènes) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone. Les possibilités maximales d'occupation des sols résulteront de l'application des règles 1AUY3 à 1AUY13.

14.1 - Supprimé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A recouvre tout le territoire où il convient de protéger les conditions d'exploitation du sol (agriculture). La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'an y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édition des clôtures sur voie est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles) en application de l'article L. 441 du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, sauf dispositions prévues par arrêté préfectoral.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

ARTICLE A1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité agricole,
- 1.2 - **Les annexes détachées des constructions existantes des habitations non liées à l'activité agricole.**
- 1.3 - Les constructions à usage industriel, les entrepôts et les commerces.
- 1.4 - Les constructions à usage de stationnement.
- 1.5 - Les opérations à usage d'habitats.
- 1.6 - Les installations classées non directement liées aux exploitations agricoles.
- 1.7 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 1.8 - **Le changement de destination des constructions à usage de garages et abris de jardins en habitations.**
- 1.9 - Les caravanes isolées.
- 1.10 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées au non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois.

ARTICLE A2 — TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole des exploitations agricoles de la zone, y compris les habitations des exploitants ou celles que ceux-ci doivent construire pour loger leurs ouvriers.
- 2.2 - Les constructions destinées aux activités complémentaires liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.3 - **Les annexes détachées des constructions existantes des habitations liées à l'activité agricole. Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale. Ces annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres).**
- 2.4 - Les extensions des constructions existantes **avant l'approbation du présent règlement.**
- 2.5 - Les équipements publics de type :
 - stations d'épuration
 - ouvrages techniques (château d'eau, transformateur, etc.

- 2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à l'activité agricole.
- 2.7 - Les établissements classés directement liés aux exploitations agricoles de la zone.
- 2.8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2.9 - Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique du règlement.**

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 — ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 mètres).
- 3.3 - Les constructions devront prévoir la création de sas d'entrée aux parcelles afin de ne pas faire stationner les véhicules sur la voirie.
- 3.4 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- 3.5 - Hors agglomération, aucun accès ne sera autorisé sur la RD 18 et RD 142.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m

- 3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.
- 3.7 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.
- 3.8 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

- 4.2 - A défaut, l'alimentation pourra se faire à partir d'un puits ou d'un forage particulier dans le respect des textes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 4.3 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.4 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

- 4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.6 - Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle, ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.
- 4.7 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

- 4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 – Sans objet.

ARTICLE A6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées selon un recul minimum de :

- 6.1 - 100 m de l'axe de la RN 10, hormis pour les bâtiments d'exploitation agricole et les exceptions citées à l'article **L.111-1-4 L.111-7** du Code de l'Urbanisme.
- 6.2 - Par rapport à la départementale RD 18 (2ème catégorie) : les constructions devront s'implanter à 25 m en retrait par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 20 m pour les autres constructions.
- 6.3 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies.
- 6.4 - Pour les extensions, elles devront au moins respecter le recul du bâtiment existant.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Toute construction devra être édifiée à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à sa hauteur, et jamais inférieure à 5 mètres.

- 7.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas lors d'aménagements visant à améliorer le confort ou la solidité de constructions existantes lorsqu'ils n'entraînent pas une augmentation supérieure à 10 % de la surface de plancher.
- 7.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns par rapport aux autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ~~l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié au sol. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.~~

9.1 – Non réglementé.

9.1 - Pour les constructions destinées à l'habitation :

- L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, quel que soit le nombre d'annexes.
- L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments).

9.2 - Autres constructions : non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 8 m au faîte.
- 10.2 - Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 10 m au faîte par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf pour les éléments techniques particuliers tels que cuves et silos...

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- 13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- 13.3- Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- 13.4 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à ***l'article L. 311-1 aux articles L341-1 à L341-10***-du Code Forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage agricole.

14.1 - Supprimé.

CHAPITRE 2 : ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N inclut tous les terrains qu'il convient de protéger pour la qualité du site ou du paysage ou encore des boisements.

Elle couvre également les terrains présentant des risques (inondations...).

La zone NL est une zone d'accueil et de développement d'équipements sportifs et de loisirs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édition des clôtures sur voie est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles) en application de l'article L. 441 du Code de l'Urbanisme,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, sauf dispositions prévues par arrêté préfectoral,
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

ARTICLE N1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitations,
- 1.2 - Les opérations groupées à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, d'industrie,
- 1.3 - **Le changement de destination des garages et abris de jardins en logements,**
- 1.4 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- 1.5 - Les carrières,
- 1.6 - Les constructions à usage industriel, les entrepôts et les commerces,
- 1.7 - Les constructions à usage de stationnement,
- 1.8 - Les installations classées non directement liées aux exploitations agricoles,
- 1.9 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- 1.10 - **Le changement de destination des constructions à usage de garages et abris de jardins en habitations.**
- 1.11 - Les caravanes isolées,
- 1.12 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées ou non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois.

ARTICLE N2 – TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, **à condition que la surface totale du bâtiment final puisse excéder n'excède 250 m² de SHON brute surface de plancher.**
- 2.3 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale **sans autorisation de changement de destination. Ces annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres).**
- 2.4 - La création, l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles liés et nécessaires aux exploitations agricoles en place.

- 2.5 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes, **y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.**
- 2.6 - les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article **R.442-2 R.421-23** du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- 2.8 - Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique du règlement.**
- 2.79 -** En zone NL, sont admis :
- Les constructions à condition qu'elles soient à usage sportifs et de loisirs,
 - Les annexes nécessaires aux constructions à usage sportifs et de loisirs.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 mètres).
- 3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route que la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.5 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.6 - Les constructions devront prévoir la création de sas d'entrée aux parcelles afin de ne pas faire stationner les véhicules sur la voirie.
- 3.7 - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD 18.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).
- 4.2 - A défaut, l'alimentation pourra se faire à partir d'un puits ou d'un forage particulier dans le respect des textes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 4.3 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.4 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes ([dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999](#)).

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adoptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle, ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitemet et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.7 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle ou libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

4.8 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Sans objet.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées selon un recul minimum de :

6.1 - Par rapport à l'axe de la RN 10 :

- 100 m pour toutes les constructions,
- sauf pour les exceptions prévues à l'article [L. 111.1.4 L.111-7 du code de l'urbanisme](#).

6.2 - Par rapport à l'axe de la voie départementale RD 18 classée en 2^{ème} catégorie : les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.

6.3 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas ci-dessus à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

6.4 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

6.5 - L'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE N7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Sans objet.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Sans objet.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

DEFINITION : ***l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié au sol.*** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 - Sans objet.

9.1 - Pour les constructions destinées à l'habitation :

- L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, quel que soit le nombre d'annexes.
- L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments).

9.2 - Autres constructions : non réglementé

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 6,50 m mesurés du sol naturel au faîte.

10.2 - La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,00 m à l'égout du toit.

ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS

11.1 - Les constructions doivent respecter 'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

TOITURE

11.2 - La pente ne peut excéder 40 %. La couverture doit être de tuiles canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Dans certains cas, l'ardoise ou similaire est autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

MURS

11.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

11.4 - Les enduits doivent être de teinte claire.

CLOTURES

11.5 - Les clôtures sur voie publique doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 m.

11.6 - Les murs bahuts sont interdits.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- 13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- 13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- 13.4 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à ***l'article L. 311-1 aux articles L341-1 à L341-10*** du Code Forestier.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION**

14.1 – Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone.

14.1 - Supprimé.

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MARSAS MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Annexe : Fiches « changements de destination »



PLU APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 NOVEMBRE 2005

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du2025

Le Président,

1	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 53
						

FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Bâtiment agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	
COMMENTAIRES		
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).		

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

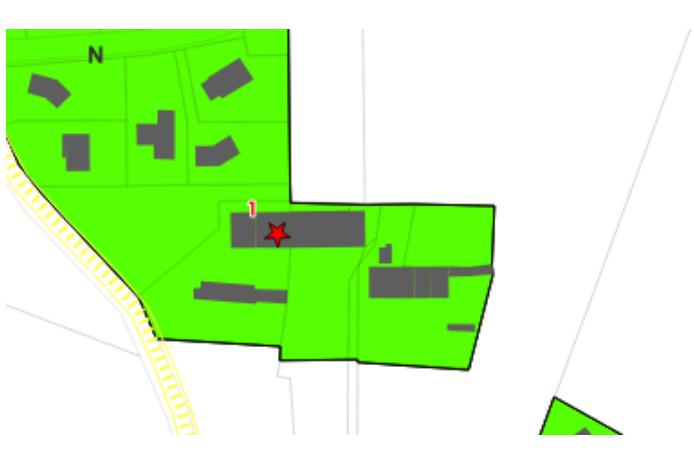
A – Motivation du changement de destination

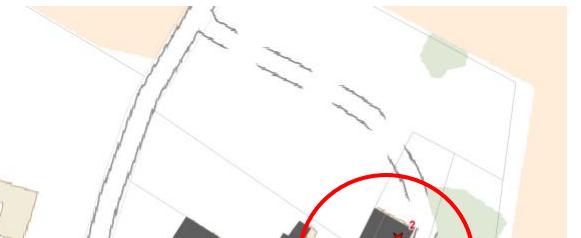
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié
	

2	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	BERNARDE-NORD LA	N° parcelle cadastrale	ZD 165
 						

FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Bâtiment agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	
COMMENTAIRES		
<i>Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).</i>		

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A – Motivation du changement de destination

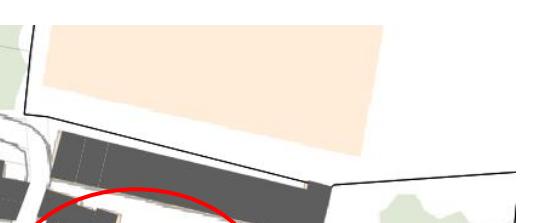
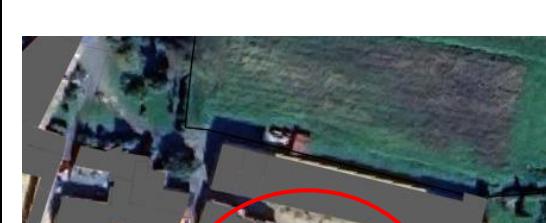
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié
	

3	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Lieu-dit	BERNARDE-NORD LA	N° parcelle cadastrale	ZD 105
 						

FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Bâtiment agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Oui	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	
COMMENTAIRES		
<i>Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).</i>		

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

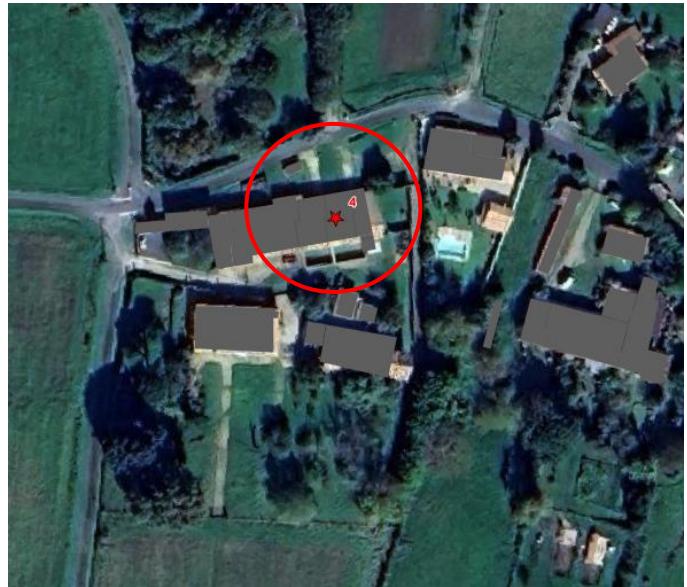
B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

4	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 275,273,272, 276



FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Bâtiment agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	
COMMENTAIRES		
<i>Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.</i>		

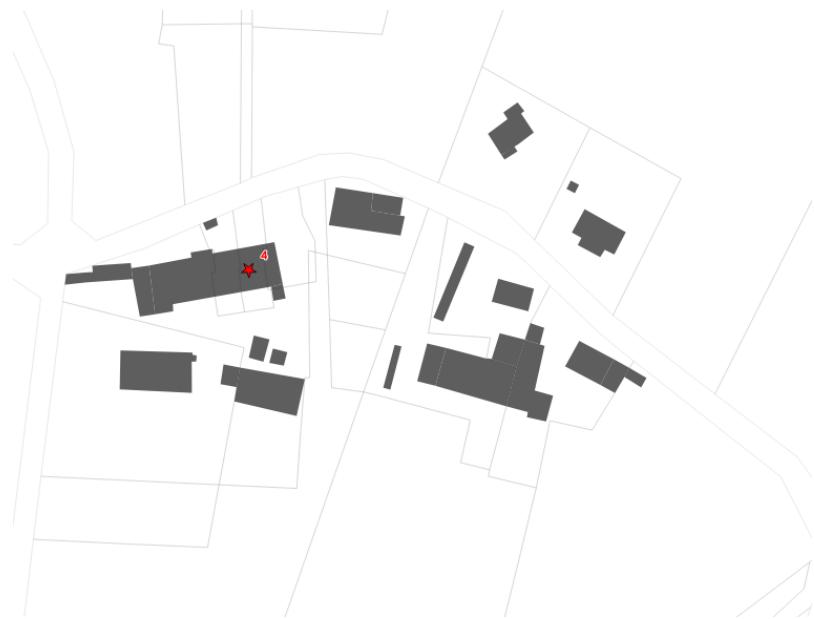


EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A – Motivation du changement de destination

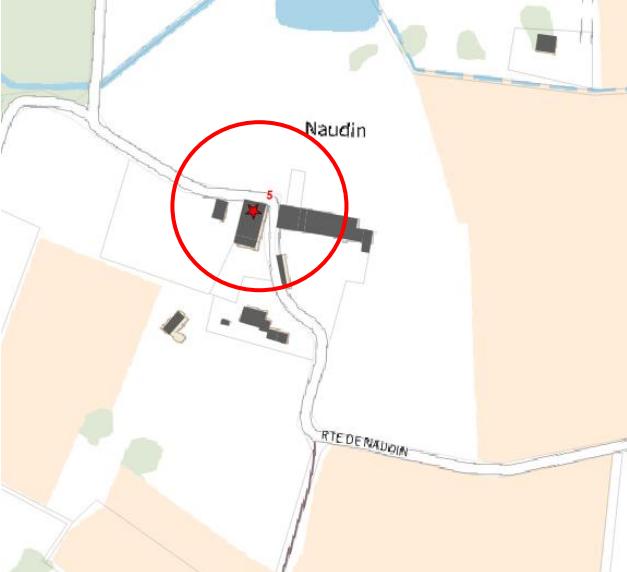
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

5	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Lieu-dit	NAUDIN	N° parcelle cadastrale	ZH 6
						

FICHE D'IDENTITE

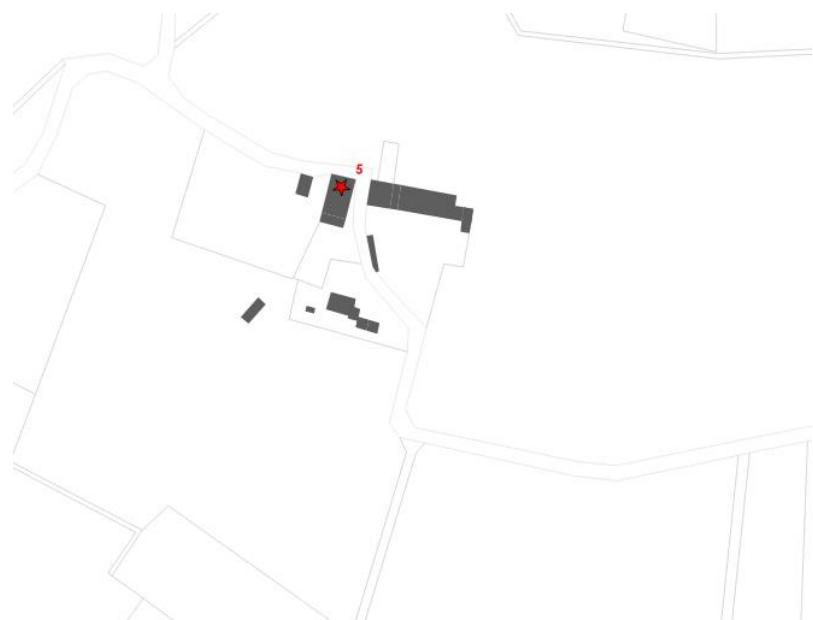
Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Bâtiment agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Oui	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	
COMMENTAIRES		
<i>Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.</i>		

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A – Motivation du changement de destination

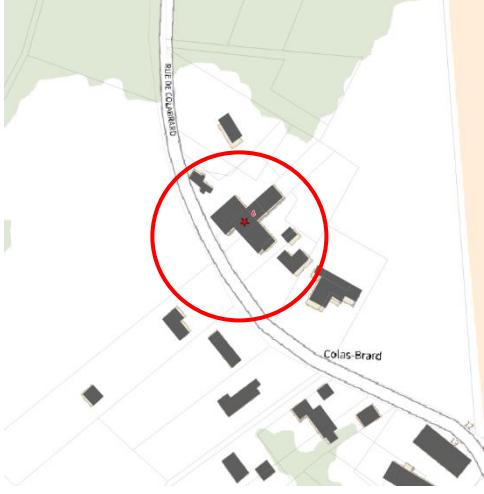
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

6	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 218 et 52	
							
FICHE D'IDENTITE							
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment			
Intérêt architectural et patrimonial		Non					
Destination actuelle		Bâtiment agricole					
Liens avec l'activité agricole ou forestière							
Lié à un siège d'exploitation		Non					
Proximité d'autres bâtiments agricoles		Non					
Desserte par les réseaux							
Électricité		Oui					
AEP		Oui					
Assainissement collectif		Non					
Proximité voirie publique		Oui					
Défense incendie		Non					
Enjeux environnementaux							
Site Natura 2000		Non					
ZNIEFF		Non					
Autre inventaire ou protection		/					
Risque feu de forêt		Oui					
Zone inondable		Non					
Intérêt paysager		Non					

COMMENTAIRES

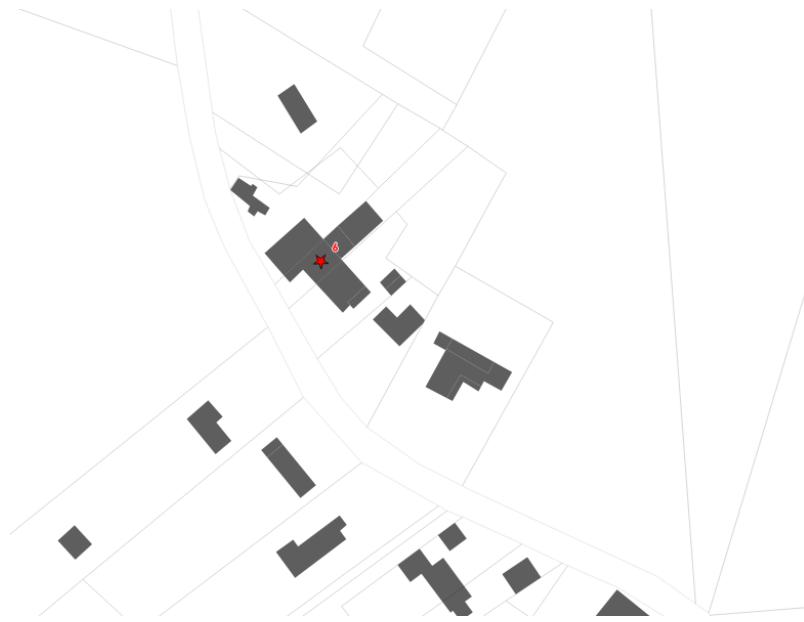
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

7	Objet	<u>REGULARISATION</u>	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 229
						

FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Habitations	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Oui	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	
COMMENTAIRES		
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole qui a changé de destination lors d'un PC accordé le 05/03/2024.		

La grange a été transformé en 3 logements.

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A – Motivation du changement de destination

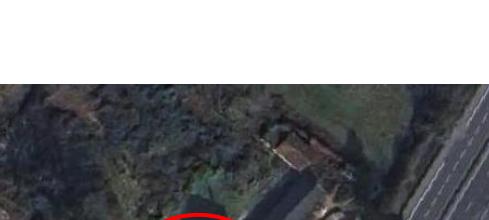
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers un centre équestre
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

9	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Lieu-dit	CHAMP-OUEST LE GRAND	N° parcelle cadastrale	ZK 185 et 112
						

FICHE D'IDENTITE

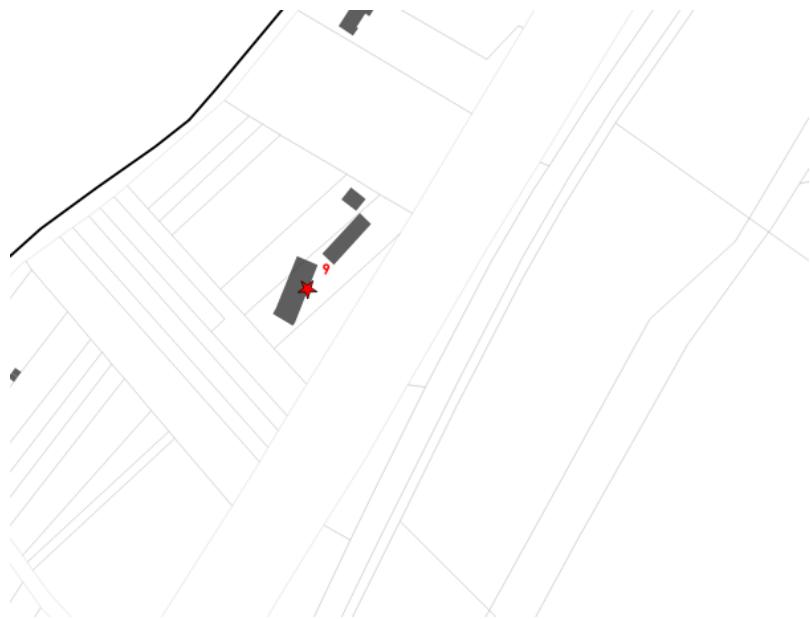
Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Commerce et activité de services	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	
COMMENTAIRES		
<i>L'objectif est de transformer l'ancien hôtel / restaurant en 15 logements.</i>		

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A – Motivation du changement de destination

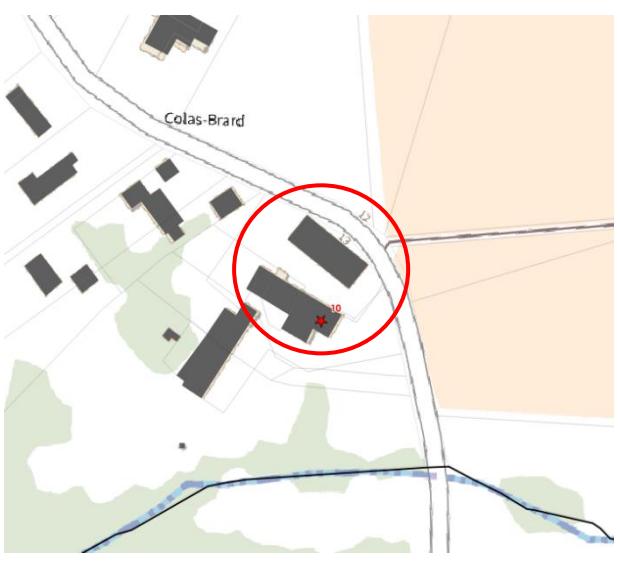
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers « l'habitat ».
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

10	Objet	<u>REGULARISATION</u>	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 151
						

FICHE D'IDENTITE

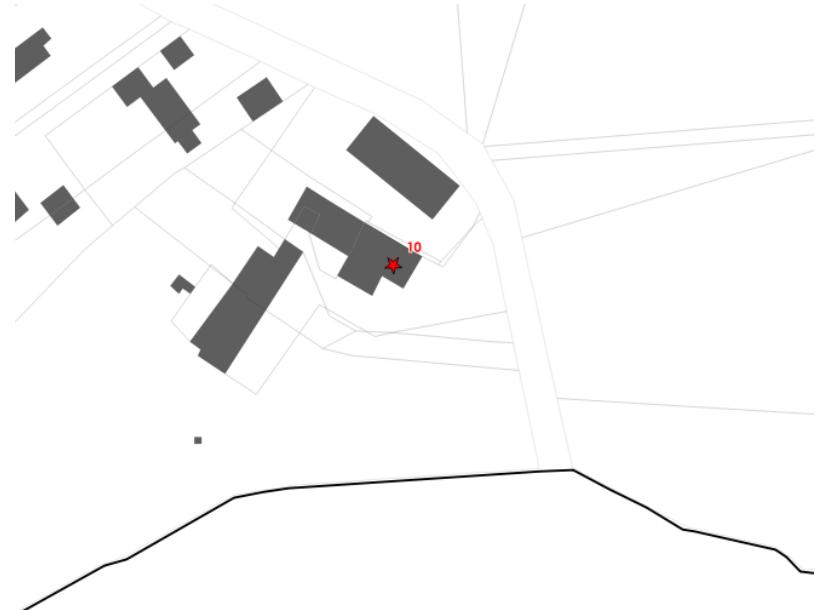
Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Habitation	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	
COMMENTAIRES		
<i>Il s'agit d'un ancien local accessoire qui a changé de destination afin de devenir une habitation.</i>		

EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers une habitation.
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié



PLAN LOCAL d'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



PLAN LOCAL d'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

**Avis des Personnes publiques associées, de la CDPENAF et
de la MRAe**



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde**

Affaire suivie par :

Stephane MALARET

Service d'Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde
Tél : 07 85 32 59 42
Mél : stephane.malaret@gironde.gouv.fr

Libourne, le **14 AOUT 2025**

L'Adjointe au Chef de Service

à

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes Latitude Nord Gironde

2 Rue de la Ganne
33920 Saint-Savin

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU de Marsas

Monsieur le Président,

Par mail du 25 juillet 2025, vous nous avez notifié le dossier de modification simplifiée numéro 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsas.

L'arrêté du 9 avril 2025, engageant la modification simplifiée n°2 prévoit :

- de modifier les dispositions du règlement écrit concernant les changements de destination en zones agricole et naturelle,
- de désigner dans le règlement graphique les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole et naturelle,
- d'actualiser les références du règlement écrit au Code de l'urbanisme.

Sur le rapport de présentation

Le dossier de modification simplifiée décompte 10 constructions faisant l'objet d'un changement de destination en zone A ou N. Or, l'annexe 3 (dossier de demande d'examen au cas par cas) en dénombre 12 au lieu de 10 (p16- C.2.1). Il conviendra de corriger cette erreur.

La note complémentaire au rapport de présentation mentionne que la procédure de modification simplifiée concerne, entre autres :

- L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitations en zones agricoles, naturelles ou forestières (articles L.151-12 du Code de l'urbanisme).

Ce point ne fait pas l'objet des objectifs mentionnés dans l'arrêté du 9 avril 2025 engageant la procédure de modification simplifiée ce qui constitue une fragilité juridique en cas de recours. La prise d'un nouvel arrêté, incluant les éléments manquants, vous permettrait de consolider la procédure.

Sur la présentation des sites concernés par la 1^{ère} évolution du plan de zonage (p20 à 25 de la note complémentaire) :

-Les sites sont présentés par secteur au nombre de 5. Certains d'entre eux comportent plusieurs bâtiments concernés par un changement de destination et/ou une régularisation. Aucune précision n'est apportée sur l'identification des bâtiments faisant l'objet de la régularisation. Il conviendrait donc de préciser quels sont les bâtiments spécifiquement visés par le changement de destination et ceux concernés par une régularisation.

Les fiches d'identité des changements de destination devront être complétées par :

- le type et matériaux de la construction,
- des photographies des bâtiments concernés sur chaque fiche. En effet, certaines fiches ne comportent qu'une photo aérienne.
- les mesures prévues pour limiter les potentiels conflits d'usage.

Ces fiches d'identités sont importantes pour permettre, notamment à la CDPENAF, de rendre un avis éclairé .

Je vous rappelle à ce titre, que le dossier de modification simplifiée est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Cette étape importante n'est pas mentionnée dans le déroulement de la procédure (page 11 de la note complémentaire au rapport de présentation). Il est nécessaire de l'y ajouter.

Sur le règlement du PLU

Sur l'article A10, il conviendra de rajouter une norme de hauteur sur les annexes séparées des constructions principales (obligation visée à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme).

Vous avez par ailleurs actualisé les références du règlement écrit au code de l'urbanisme en vigueur dans le cadre de cette modification simplifiée.

Pour information, il est déconseillé de citer directement les articles numérotés du Code de l'urbanisme dans le règlement du PLU. En effet, la numérotation et le contenu de ces articles peuvent évoluer à la faveur de réformes législatives ou réglementaires. Une référence précise à un article devenu obsolète ou renuméroté pourrait rendre le règlement ambigu, voire inapplicable.

Il est préférable :

- soit de reformuler directement dans le règlement la règle ou le principe applicable,
- soit de faire référence de manière générique au Code de l'urbanisme en vigueur ou aux dispositions législatives et réglementaires applicables, sans mentionner de numéros d'articles.

Cette méthode permet de maintenir la cohérence et la validité du règlement dans le temps, sans devoir le modifier à chaque changement législatif ou réglementaire.

Pour information le règlement du PLU de Marsas cite toujours les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme qui n'existent plus (exemple des pages 35, 43, 47, 55 et 61 du règlement)

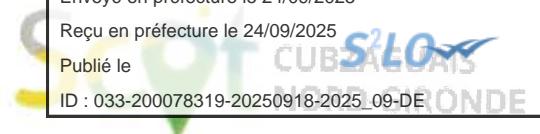
Ce projet de modification recueille un avis favorable de nos services, sous réserve d'apporter les ajustements et compléments pré-cités.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

L'Adjointe au chef de Service
Accompagnement Territorial



Valérie BOUSQUET



**Syndicat Mixte du SCOT
« Cubzaguais Nord Gironde »**

**L'an deux mille vingt-cinq
Le 18 Septembre 2025 à 10h30.**

Les membres du Comité Syndical se sont réunis au siège du Syndicat Mixte, 365 avenue Boucicaut, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC sous la présidence et la convocation qui leur a été adressée par Célia MONSEIGNE, Présidente du syndicat mixte du SCOT, conformément aux dispositions de l'article L5711-1 et L5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales faisant application des articles L2121-10 et L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Date de convocation le 09 septembre 2025.

**DELEGUES EN EXERCICE : 15
NOMBRE DE PRESENTS : 10
NOMBRE DE VOTANTS : 10**

Délibération n°2025-09 : Avis sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas

Présents : 10

BOURSEAU Christiane, DESPERIEZ Jean-Luc, DUMAS Florian, HAPPERT Éric, JEANNET Serge, JOLY Pierre, LABEYRIE Jean-Paul, MARTIAL Christophe, MONSEIGNE Célia, RENARD Alain.

Absent excusé ayant donné pouvoir : 0

Absents excusés : 5

GUINAUDIE Valérie, LAGABARRE José, MISIAK Brigitte, TABONE Alain, TARIS Roger.

Absents : 0

Secrétaire de Séance : Christophe MARTIAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article L.153-40 du code de l'urbanisme prescrivant la notification des projets de modification de plans locaux d'urbanisme aux personnes publiques associées ;

Vu les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme relatifs aux structures associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme ;

Madame la Présidente expose :

La modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas a pour principal objectif l'ajout d'un ensemble de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle. En effet, une dizaine de bâtiments sont visés pour un changement de destination vers de l'habitat, sauf pour un à destination d'un centre équestre. A noter que quatre d'entre eux, déjà habités, sont donc sujets à régularisation.

Cette modification a donc pour conséquence :

- La désignation par le PLU desdits bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation en zones agricoles, naturelles ou forestières (article L.151-12 du Code de l'urbanisme), introduites par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015.

En second lieu, la présente modification a pour objectif la correction et l'actualisation du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur, s'agissant ainsi d'une démarche purement formelle sans aucune incidence.

L'analyse de cette modification, notamment le changement de destination des bâtiments conclut qu'elle ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical décide :

- D'émettre un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas.

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

Pour extrait certifié conforme.

Fait à Saint-André-de-Cubzac,

Le 18/09/2025.

Le Secrétaire de Séance,

Christophe MARTIAL.

La Présidente,

Célia MONSEIGNE.



Mme le Maire de MARSAS à

Le 26 août 2025

Monsieur le Président de la CCLNG
Monsieur HAPPERT Éric
2 rue de la Ganne
33920 ST SAVIN

Objet : Dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 18 août 2025, vous m'avez sollicitée afin d'émettre un avis sur le dossier de modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de notre commune.

Après consultation des évolutions qui seraient apportées au PLU, je porte à votre attention trois observations.

Premièrement, je souhaiterais que les rappels mentionnés en préambule de la section 1 de chaque zone soient maintenus et non supprimés comme le prévoit le projet de règlement écrit modifié.

Deuxièmement, si j'approuve en zones A et N la distance de 20 mètres maximum entre un bâtiment destiné à l'habitation et une nouvelle annexe, je suggérerais qu'il soit explicité que l'emprise au sol réunie de l'ensemble des annexes n'excède pas 50 m².

Troisièmement, il conviendrait de préciser un plafond d'emprise au sol pour les extensions des bâtiments destinés à l'habitation en zones A et N. Une mise en cohérence avec les autres zones du PLU pourrait être réalisée, avec l'inscription d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol totale du bâtiment n'excédant pas 250 m².

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Le Maire,
B. MISIAK



REÇU LE
27 OCT. 2025
CC LNG

PT

Bordeaux, le 14 octobre 2025

Monsieur le Président
Latitude Nord-Gironde
Communauté de Communes
2 rue de la Ganne
33920 Saint-Savin

Objet : Modification simplifiée n°2 du Plan Local de l'Urbanisme de Marsas.

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier - 05 56 999 118
evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr

Monsieur le Président,

La modification simplifiée n°2 du Plan Local de l'Urbanisme de Marsas a pour objet :

- La désignation par le PLU des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation en zones agricoles, naturelles ou forestières (article L.151-12 du Code de l'urbanisme), introduites par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015.
- La correction et l'actualisation du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur.

Ce projet de modification simplifiée intègre les évolutions réglementaires, ne modifie pas de façon substantielle le PLU existant et n'appelle pas de remarque particulière, aussi, j'ai le plaisir d'émettre un **Avis Favorable** à ce projet modification simplifiée n°2 du Plan Local de l'Urbanisme de Marsas.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sincères salutations.

Nathalie LAPORTE,



Présidente de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat Région Nouvelle Aquitaine
Gironde

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels agricoles et forestiers**

réunion du 5 novembre 2025

COMMUNE DE MARSAS

Modification simplifiée n° 2 du PLU

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de M. Jean-Yves CARLIER, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde,
- M. DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L.143-16 du Code de l'urbanisme,
- M. PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- M. GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Mme TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- M. FREVILLE Jérôme, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde, (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- M. DERRETT Christopher, représentant le président de la Coordination rurale de Gironde,
- Mme CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Mme GRISSEY Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- Mme ARQUEY Marie-Hélène, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme CHANUDET Violette, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte,
- Mme RAYNAL Audrey, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. BONNET Charles, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 14

Quorum : le quorum est atteint.

SYNTÈSE DU PROJET

Le projet est déclaré pour la modification simplifiée n°2 du PLU :

- 1/ désigner des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- 2/ ajout de dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation,
- 3/ corriger et actualiser le règlement écrit.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF retient le bon travail réalisé par la collectivité pour l'identification de bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Elle rappelle toutefois en annexe, les éléments de doctrine dont elle s'est dotée sur ce sujet puisqu'elle sera amenée à se prononcer ultérieurement sur chaque projet de changement de destination.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission relève que le bassin d'une piscine constitue de l'emprise au sol, laquelle doit alors être encadrée.

La commission relève également que la hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants n'est pas limitée par le règlement des zones A et N en vigueur. Elle considère que ces constructions auraient dû être encadrées dans le cadre de la procédure en cours.

En conclusion, la CDPENAF émet un avis favorable unanime sur la procédure en cours, assorti toutefois des réserves susvisées.

RÉSULTATS DU VOTE

14 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme,
0 voix contre,
0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer


Jean-Yves CARLIER

CDPENAF DE LA GIRONDE

ÉLÉMENTS DE DOCTRINE « LES BÂTIMENTS PROPOSÉS AU CHANGEMENT DE DESTINATION DANS UN PLU »

La commission est amenée à prononcer un avis conforme au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sur les projets de changement de destination des bâtiments qui sont identifiés en zone agricole d'un PLU en vigueur.

Il est rappelé que le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

La commission est particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les demandes seront étudiées par la CDPENAF au cas par cas en fonction de la localisation du projet et des critères d'impact.

La CDPENAF rappelle qu'une zone agricole n'a pas pour vocation d'accueillir en nombre de nouvelles populations.

Pour répondre aux exigences de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination ne peut être envisagé que pour les bâtiments qui auront été préalablement désignés au PLU.

Dans certains documents d'urbanisme, la CDPENAF note la présence d'une liste importante de bâtiments destinés au changement de destination, sans que le choix de ces bâtiments n'ait été suffisamment justifié. Outre le repérage sur le plan de zonage, la commission attend de la collectivité compétente en matière d'urbanisme toutes précisions sur les critères qui conduisent à retenir ces bâtiments (type et matériaux de la construction, environnement...). La vocation nouvelle de ces bâtiments doit être strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants. Chaque bâtiment repéré devrait être accompagné d'une description précisant les motifs d'évolution, le soin qui sera pris afin d'éviter le conflit d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF (nouveau chemin d'accès, rajout de terrasse trop volumineuse...), etc.

En ce qui concerne les projets, le changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; Il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle. Ainsi, par exemple, un hangar agricole à structure métallique ne peut pas être transformé en habitation par simple changement de destination.

Lorsqu'un projet de transformation d'un bâtiment d'exploitation agricole conduit à autoriser une habitation ou un hébergement touristique isolé au sein d'un espace viticole, le dossier soumis à l'avis de la CDPENAF devra exposer les mesures de protection mises en œuvre par le pétitionnaire avec la nécessaire prise en compte du traitement de cette interface habitation / parcelle cultivée. Dans ces conditions, le porteur d'un projet devra s'assurer que tous les moyens sont prévus pour que soient limités les conflits d'usage et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité viticole.

La CDPENAF prend en compte dans son analyse d'impact sur les activités agricoles, les mesures gouvernementales qui ont été prises concernant les zones de non traitement (ZNT) à respecter par les agriculteurs et les autres utilisateurs de produits phytopharmaceutiques, avec le respect de distances minimales entre ces zones de traitement et les zones occupées par des tiers.

La commission prend aussi en compte la charte du bien vivre ensemble en Gironde signée en mai 2022 visant notamment à répondre aux enjeux de santé publique liés à l'utilisation de produits phytosanitaires en agriculture à proximité des zones d'habitation et des lieux accueillant des travailleurs présents de façon régulière et selon leurs productions ; La distance de sécurité riverains est de 10 mètres pour une culture haute, comptée entre le bâtiment et la limite de la parcelle.

À ce titre, la CDPENAF rappelle que la réglementation considère que l'implantation d'une haie végétale n'est pas une mesure suffisante pour limiter l'impact sur l'activité viticole. Ce dispositif n'est pas reconnu comme moyen permettant de déroger aux distances de sécurité.

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de
la commune de Marsas (33) portée par la communauté de
communes Latitude Nord Gironde**

N° MRAe 2025ACNA157

Dossier KPPAC-2025-18370

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté de communes Latitude Nord Gironde, reçu le 25 juillet 2025 relatif à modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsas (33), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 25 août 2025 ;

Considérant que la communauté de communes Latitude Nord Gironde, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une deuxième modification simplifiée au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsas, 1 226 habitants en 2021 (source INSEE) sur un territoire de 814 hectares ; que le PLU a été approuvé le 18 novembre 2005 ;

Considérant que cette modification porte sur le changement de destination de dix bâtis ;

Attendu que, selon l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU est transmis à la MRAe à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient d'ajuster le projet de modification simplifiée n°2 du PLU, avant son approbation, afin de prévoir des zones tampons autour des bâtiments susceptibles de changer de destination pour réduire les conflits d'usages ;

Considérant les informations fournies par la collectivité et les attendus de la MRAe à prendre en compte par la personne publique responsable ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas (33).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la Communauté de communes Latitude Nord Gironde rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 17 septembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine

le membre déléguétaire

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h



PLAN LOCAL d'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Réponses aux observations des Personnes Publiques Associées

Dans le cadre de la consultation réglementaire, au titre de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, des Personnes Publiques Associées avant mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde a reçu un certain nombre d'avis qu'il convient de porter à la connaissance du public, tout en leur apportant les réponses nécessaires. Il s'agit des observations :

- De l'Unité Aménagement de Bordeaux de la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde** : courrier transmis à la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, le 14 août 2025.
- De la **Commune de Marsas** : courrier transmis à la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, le 26 août 2025.
- Du **Syndicat Mixte du SCoT « Cubzaguais Nord Gironde »** : délibération n°2025-09 en date du 24 septembre 2025.
- De la **Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)** de Nouvelle-Aquitaine : avis émis le 17 septembre 2025.
- De la **CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)** de Gironde : avis émis le 5 novembre 2025.

Le tableau pages suivantes reprend ces observations dans la colonne de gauche auxquelles répond la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde dans la colonne de droite. On doit souligner que, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les différentes corrections actées par la Commune seront apportées après la mise à disposition du public au moment de finaliser le dossier pour son approbation.

OBSERVATIONS DE LA DDTM 33	REONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE
<p><u>Sur le rapport de présentation</u></p> <p>Le dossier de modification simplifiée décompte 10 constructions faisant l'objet d'un changement de destination en zone A ou N. Or, l'annexe 3 (dossier de demande d'examen au cas par cas) en dénombre 12 au lieu de 10 (p16-C.2.1). Il conviendra de corriger cette erreur.</p>	<p>Dont acte, le dossier sera corrigé.</p>
<p>La note complémentaire au rapport de présentation mentionne que la procédure de modification simplifiée concerne, entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitations en zones agricoles, naturelles ou forestières (articles L.151-12 du Code de l'urbanisme). <p>Ce point ne fait pas l'objet des objectifs mentionnés dans l'arrêté du 9 avril 2025 engageant la procédure de modification simplifiée ce qui constitue une fragilité juridique en cas de recours. La prise d'un nouvel arrêté, incluant les éléments manquants, vous permettrait de consolider la procédure.</p>	<p>Un oubli a été constaté dans l'arrêté initial prescrivant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Dont acte, la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde a pris un arrêté modificatif visant à régulariser cet oubli et à garantir la conformité de la procédure.</p> <p>Ce nouvel arrêté sera intégré au dossier de modification simplifiée.</p>
<p>Sur la présentation des sites concernés par la 1^{ère} évolution du plan de zonage (p20 à 25 de la note complémentaire) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les sites sont présentés par secteur au nombre de 5. Certains d'entre eux comportent plusieurs bâtiments concernés par un changement de destination et/ou une régularisation. Aucune précision n'est apportée sur l'identification des bâtiments faisant l'objet de la régularisation. Il conviendrait donc de préciser quels sont les bâtiments spécifiquement visés par le changement de destination et ceux concernés par une régularisation. 	<p>Dont acte, le dossier sera complété pour faire la distinction entre ces deux cas de figure.</p>
<p>Les fiches d'identité des changements de destination devront être complétées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le type et matériaux de la construction, • des photographies des bâtiments concernés sur chaque fiche. En effet, certaines fiches ne comportent qu'une photo aérienne. • les mesures prévues pour limiter les potentiels conflits d'usage. 	<p>La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde ne souhaite pas donner une suite favorable à cette demande, estimant que les fiches sont suffisamment complètes.</p>

OBSERVATIONS DE LA DDTM 33	REONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE
<p>Je vous rappelle à ce titre, que le dossier de modification simplifiée est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Cette étape importante n'est pas mentionnée dans le déroulement de la procédure (page 11 de la note complémentaire au rapport de présentation). Il est nécessaire de l'y ajouter.</p>	<p>Dont acte, le dossier sera complété pour présenter la totalité du le déroulement de la procédure.</p>
<p><u>Sur le règlement du PLU</u></p> <p>Sur l'article A10, il conviendra de rajouter une norme de hauteur sur les annexes séparées des constructions principales (obligation visée à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme).</p>	<p>Dont acte, le règlement écrit sera complété pour respecter pleinement les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Vous avez par ailleurs actualisé les références du règlement écrit au code de l'urbanisme en vigueur dans le cadre de cette modification simplifiée.</p> <p>Pour information, il est déconseillé de citer directement les articles numérotés du Code de l'urbanisme dans le règlement du PLU. En effet, la numérotation et le contenu de ces articles peuvent évoluer à la faveur de réformes législatives ou réglementaires. Une référence précise à un article devenu obsolète ou renommé pourrait rendre le règlement ambigu, voire inapplicable.</p> <p>Il est préférable :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit de reformuler directement dans le règlement la règle ou le principe applicable, soit de faire référence de manière générique au Code de l'urbanisme en vigueur ou aux dispositions législatives et réglementaires applicables, sans mentionner de numéros d'articles. <p>Cette méthode permet de maintenir la cohérence et la validité du règlement dans le temps, sans devoir le modifier à chaque changement législatif ou réglementaire.</p>	<p>Dont acte, ces conseils seront pris en compte.</p>
<p>Pour information le règlement du PLU de Marsas cite toujours les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme qui n'existent plus (exemple des pages 35, 43, 47, 55 et 61 du règlement)</p>	<p>Dont acte, le règlement écrit sera corrigé pour supprimer ces références erronées.</p>

OBSERVATIONS DE LA DDTM 33	REONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE
<p>Ce projet de modification recueille un avis favorable de nos services, sous réserve d'apporter les ajustements et compléments précités.</p>	Dont acte.

AVIS DU SCOT Cubzaguais Nord Gironde	REONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE
<p>L'analyse de cette modification, notamment le changement de destination des bâtiments conclut qu'elle ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.</p> <p>Après en avoir délibéré, le Comité Syndical décide :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'émettre un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas. 	Dont acte.

AVIS DE LA COMMUNE DE MARSAS	REONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE
<p>Après consultation des évolutions qui seraient apportées au PLU, je porte à votre attention trois observations.</p> <p>Premièrement, je souhaiterais que les rappels mentionnés en préambule de la section 1 de chaque zone soient maintenus et non supprimés comme le prévoit le projet de règlement écrit modifié.</p>	<p>Le règlement sera mis à jour en tenant compte des possibilités réglementaires.</p>

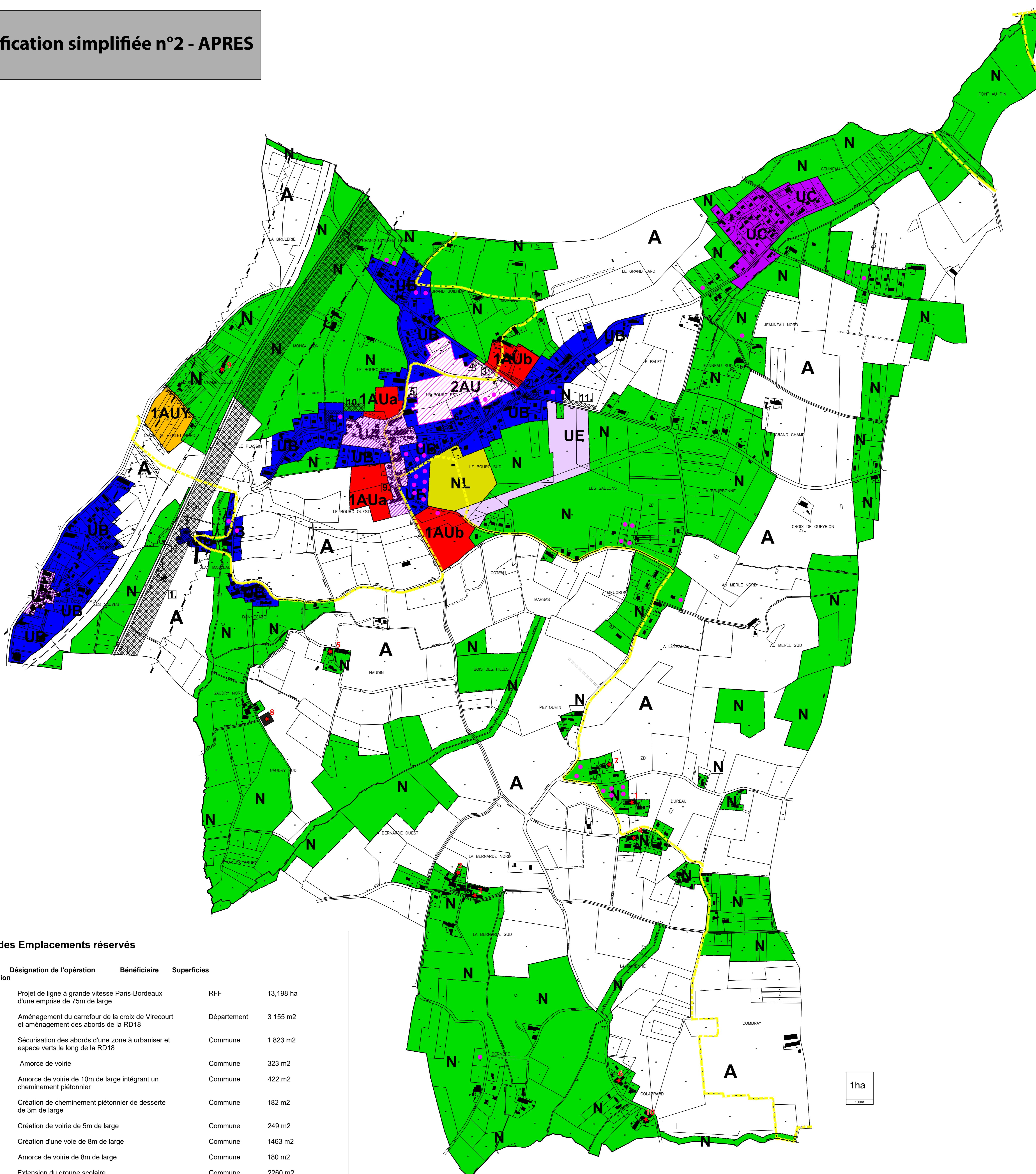
AVIS DE LA COMMUNE DE MARSAS	REONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE
<p>Deuxièmement, si j'approuve en zones A et N la distance de 20 mètres maximum entre un bâtiment destiné à l'habitation et une nouvelle annexe, je suggèrerais qu'il soit explicité que l'emprise au sol réunie de l'ensemble des annexes n'excède pas 50 m².</p>	<p>Dont acte, le règlement écrit sera complété en ce sens.</p>
<p>Troisièmement, il conviendrait de préciser un plafond d'emprise au sol pour les extensions des bâtiments destinés à l'habitation en zones A et N. Une mise en cohérence avec les autres zones du PLU pourrait être réalisée, avec l'inscription d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol totale du bâtiment n'excédant pas 250 m².</p>	<p>Dont acte, le règlement écrit sera complété en ce sens.</p>

AVIS DE LA MRAe	REONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE
<p>La MRAe rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réalisée une évaluation environnement pour le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marsas.</p>	<p>Dont acte.</p>

AVIS DE LA CDPENAF	REONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE
<p>La CDPENAF retient le bon travail réalisé par la collectivité pour l'identification de bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elle rappelle toutefois en annexe, les éléments de doctrine dont elle s'est dotée sur ce sujet puisqu'elle sera amenée à se prononcer ultérieurement sur chaque projet de changement de destination.</p>	<p>Dont acte.</p>
<p>En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission relève que le bassin d'une piscine constitue de l'emprise au sol, laquelle doit alors être encadrée.</p>	<p>Dont acte, le règlement écrit sera complété pour en tenir compte.</p>

AVIS DE LA CDPENAF	REONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE
<p>La commission relève également que la hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants n'est pas limitée par le règlement des zones A et N en vigueur. Elle considère que ces constructions auraient dû être encadrées dans le cadre de la procédure en cours.</p>	<p>Dont acte, le règlement écrit sera complété pour respecter pleinement les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme</p>
<p>En conclusion, la CDPENAF émet un avis favorable unanime sur la procédure en cours, assorti toutefois des réserves susvisées.</p>	<p>Dont acte.</p>

Modification simplifiée n°2 - APRES



METROPOLIS Urbaniste	PLAN No	ECHELLE
18 rue Quintin	3.1	1/5000ème
33000 BORDEAUX		
Tél. 05 57 81 74 83 /		
Fax. 05 56 79 38 74		
Fabien CHARLOT Paysagiste	Incide	Date
75 rue Paul Camelle	1.1	juin 2006
33100 Bordeaux		
Tél. 05 56 94 77 35		
UAGA	Dessiné par	Vérifié par
agence d'urbanisme	CF et DP	DP