

# 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 du .....2025

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





<b>Préambule .....</b>	<b>7</b>
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
<b>Partie 1 La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>15</b>
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
<b>Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>84</b>
1    L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement .....	86
2    Conclusion .....	89
<b>Equipe d'étude .....</b>	<b>90</b>





# 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](mailto: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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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

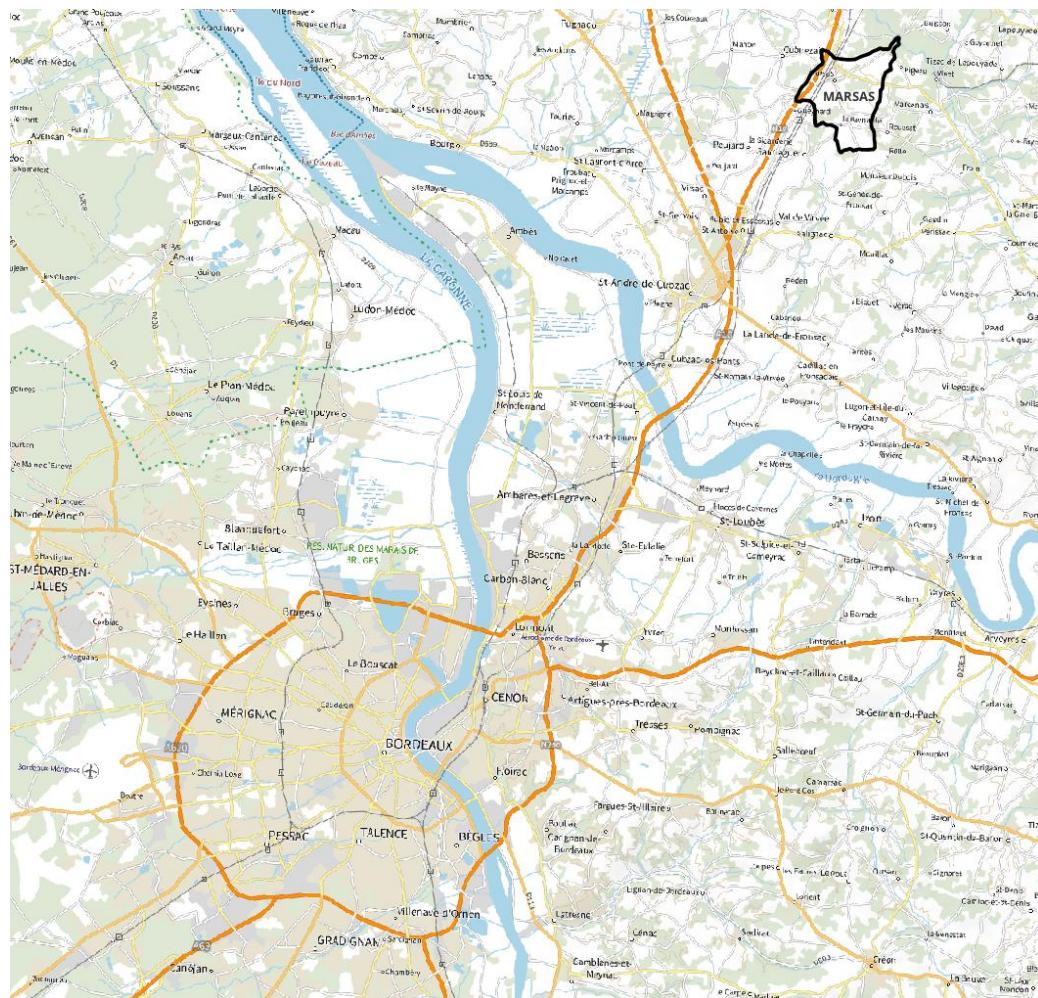


**Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de Marsas dans le cadre de la présente modification simplifiée.**

**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.

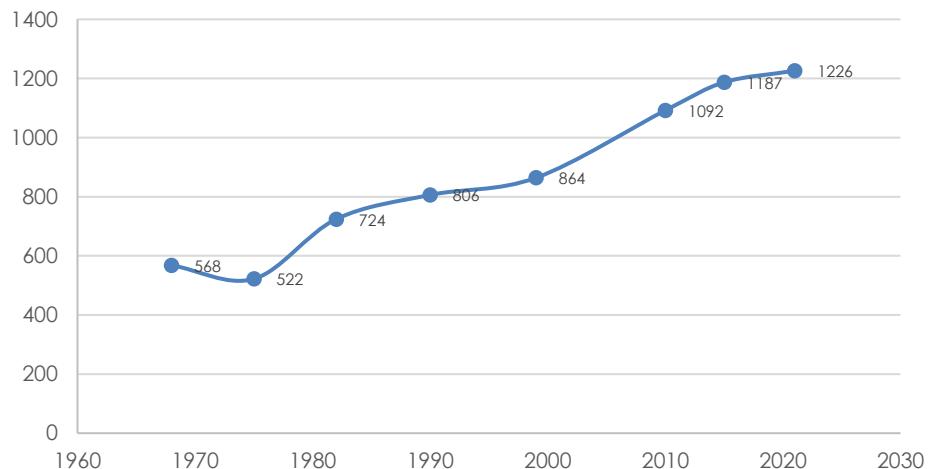
Le bourg s'est implanté et développé à l'écart de ces infrastructures, sur le réseau viaire local.

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**

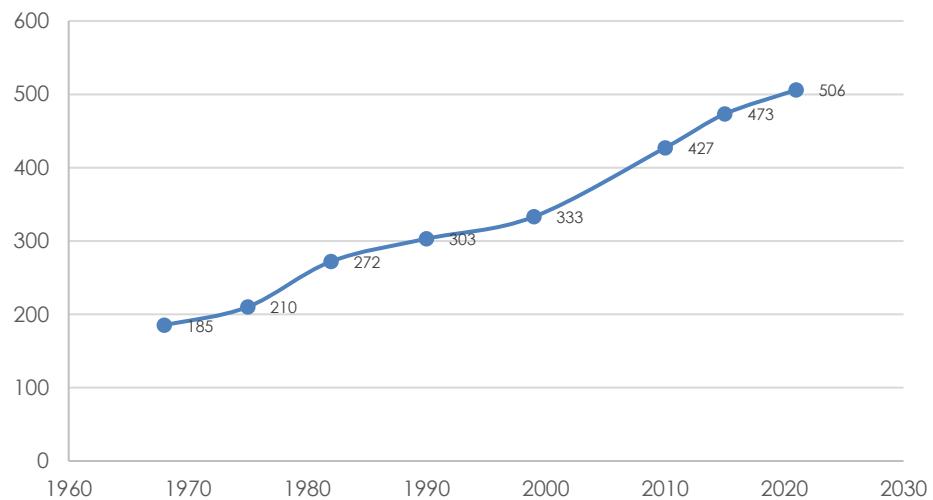


Cette croissance de la population, qui a vu cette dernière plus que doubler sur la période 1968 – 2020, montre que la commune est passé d'un statut de commune purement rurale à celui de commune périurbaine dans la vaste périphérie de l'agglomération bordelaise. De fait, celle-ci est avant tout due au **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.

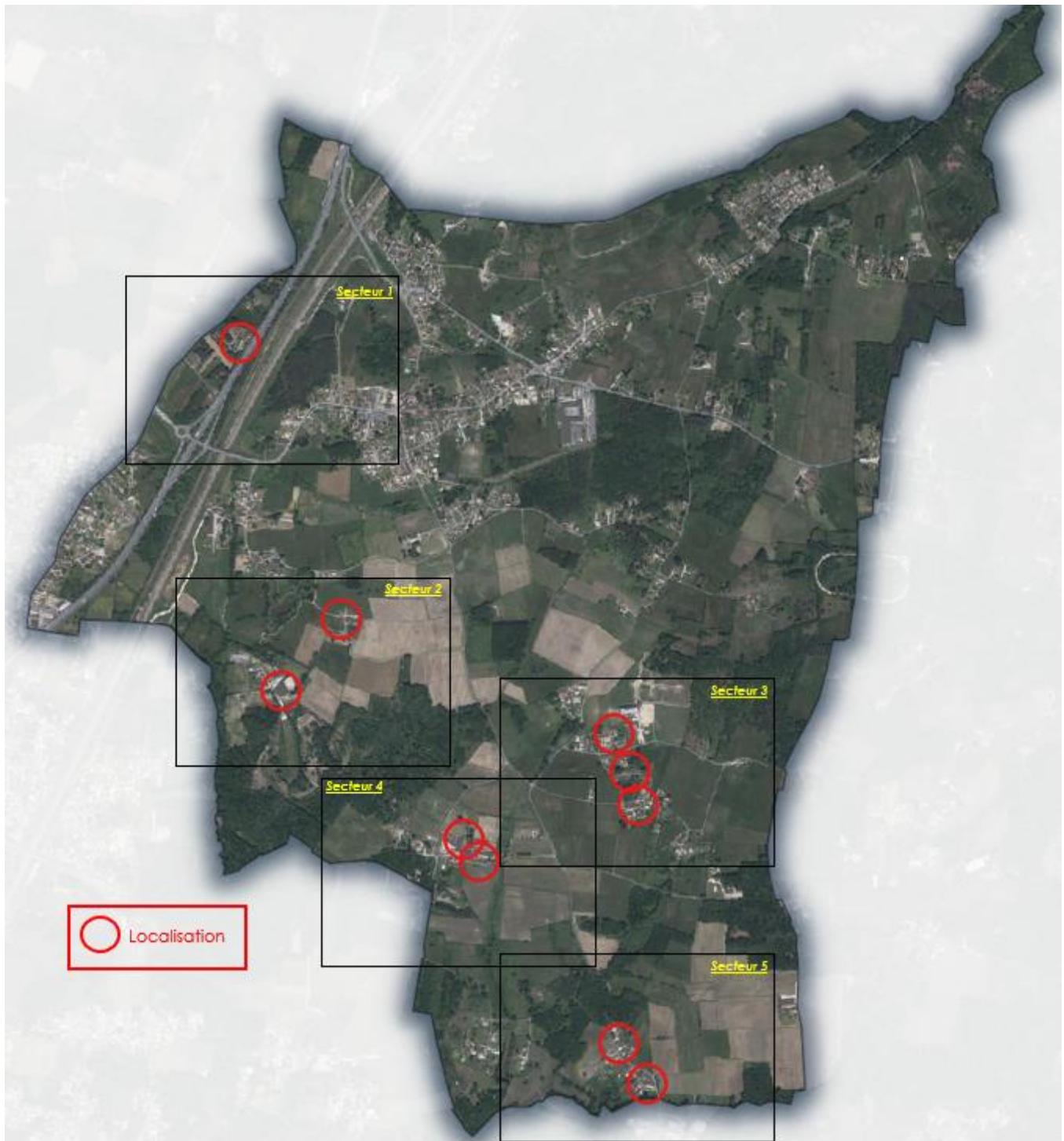
### 2.1 Présentation des sites concernés par la première évolution du plan de zonage

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.

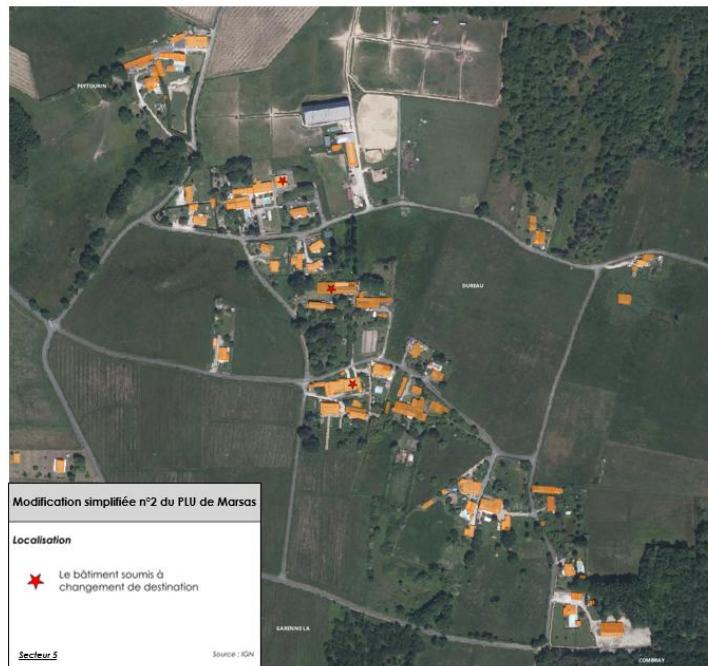


Secteur 2

### 2.1.3. Le secteur 3

Les bâtiments concernés par le changement de destination sont localisés au Sud-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 3

### 2.1.4. Le secteur 4

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 4

### 2.1.5. Le secteur 5

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



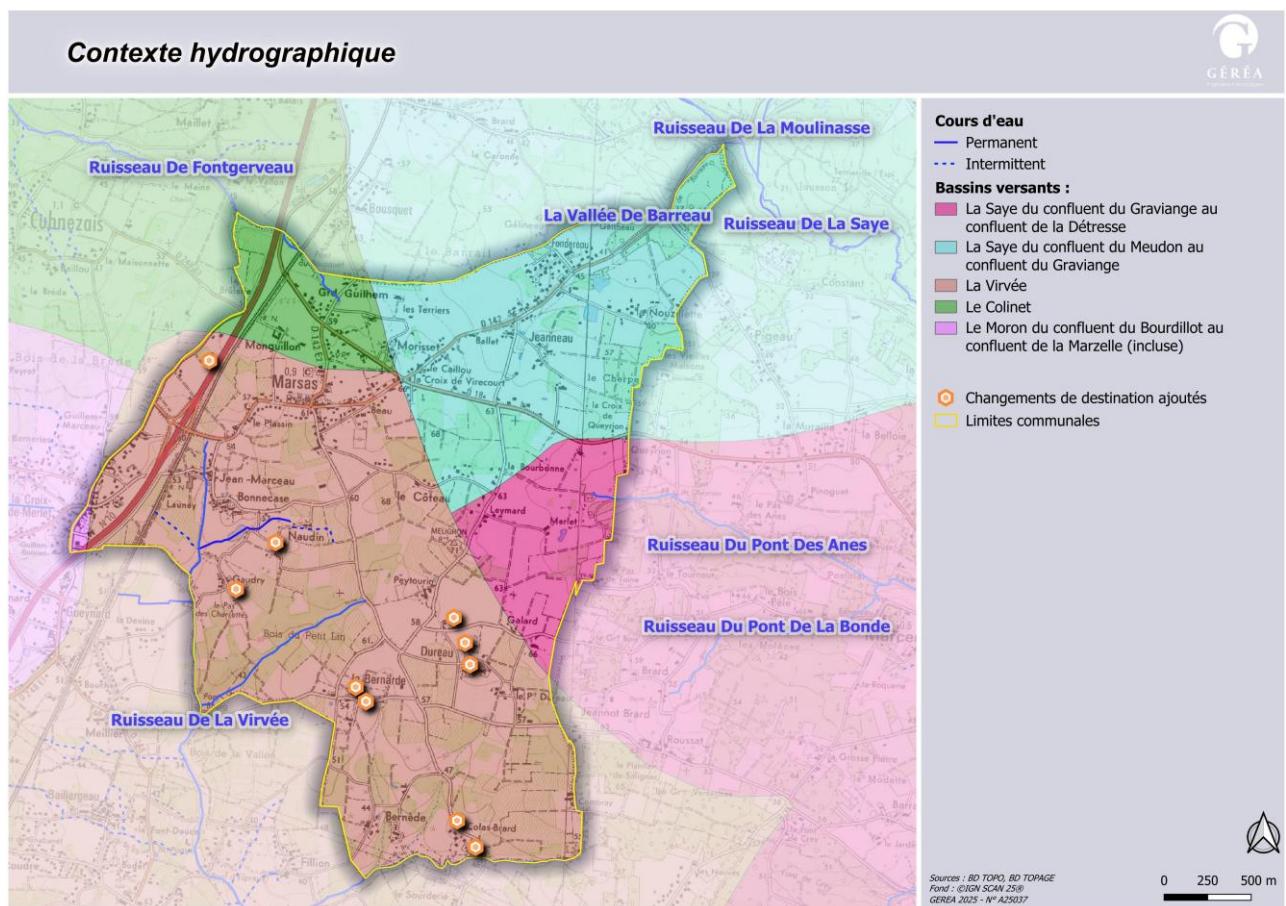
## 2.2. État initial de l'environnement

### 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).



Contexte hydrographique sur la commune et au niveau du site d'étude

## 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

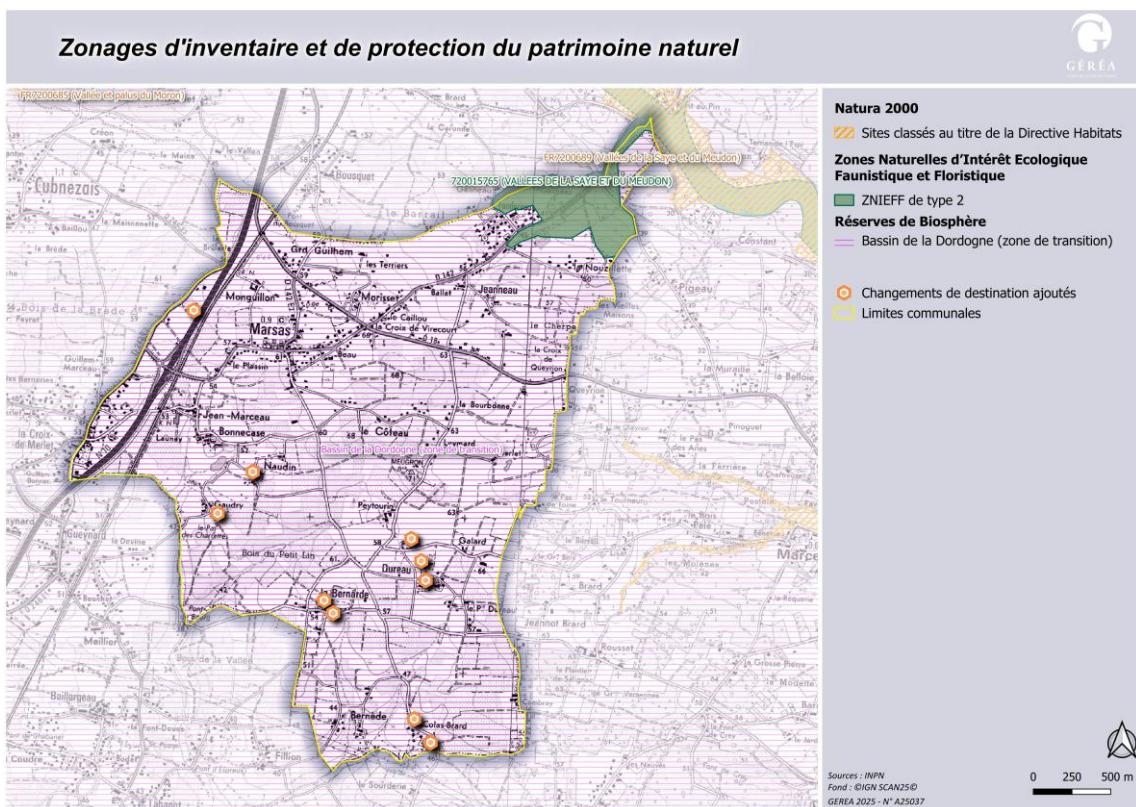
Le territoire communal n'est concerné par la présence **d'aucun espace protégé selon le Code de l'environnement** (Arrêté préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle Nationale ou Régionale, Réserve Biologique, Parc National, ...).

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.

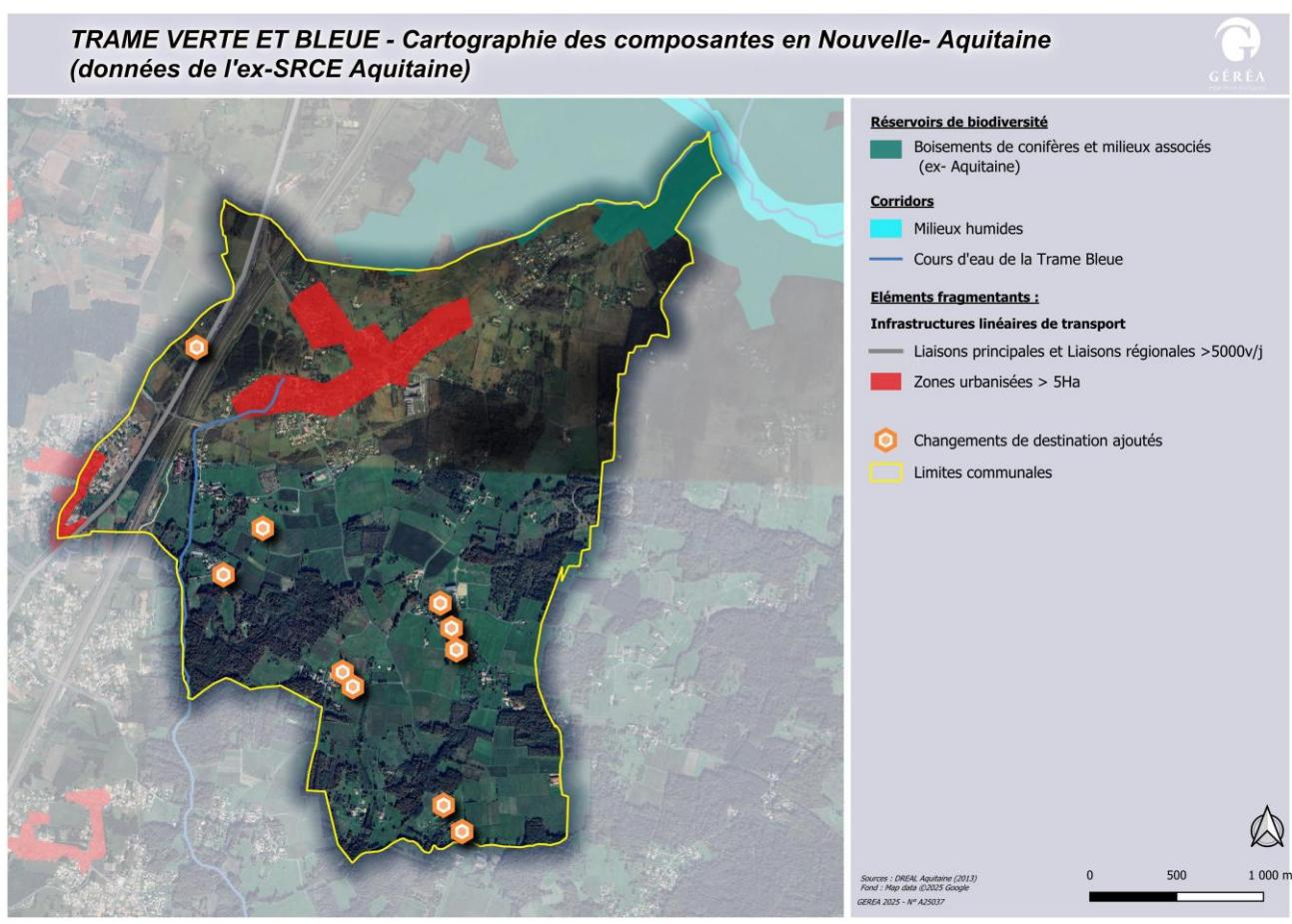


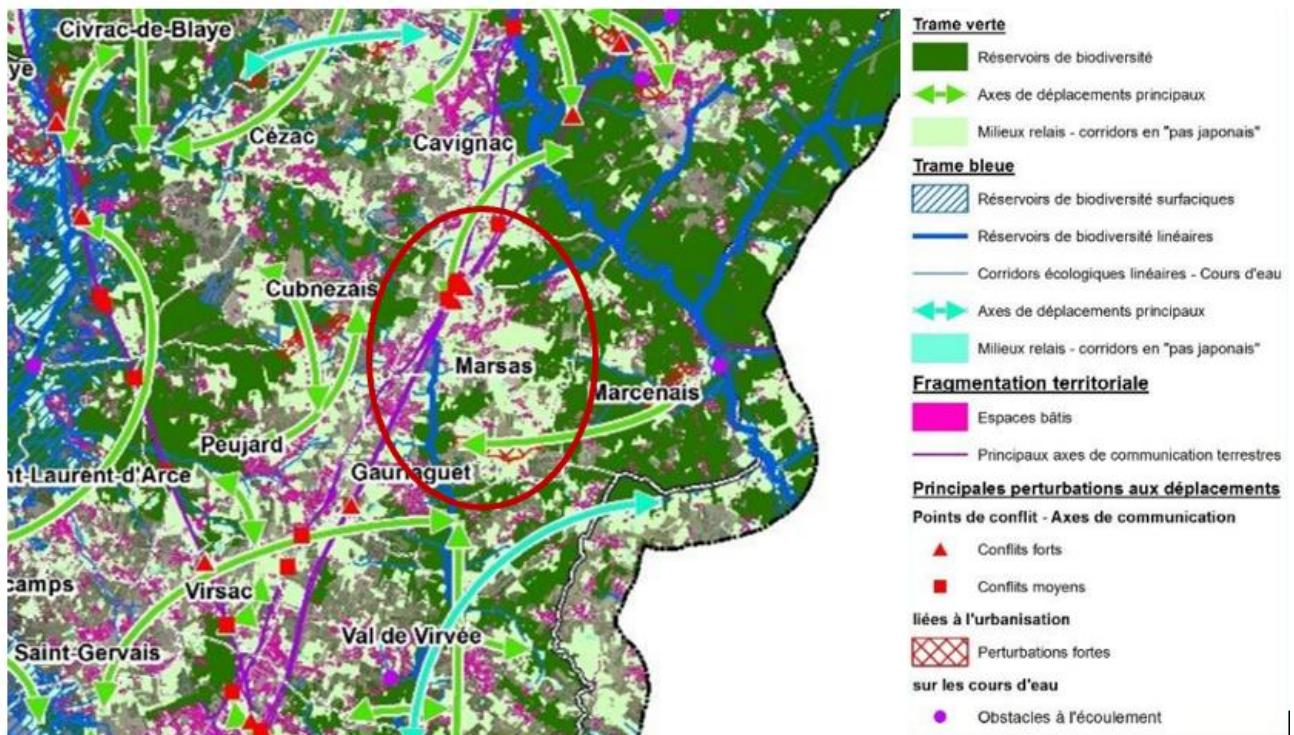
Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel

### 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.



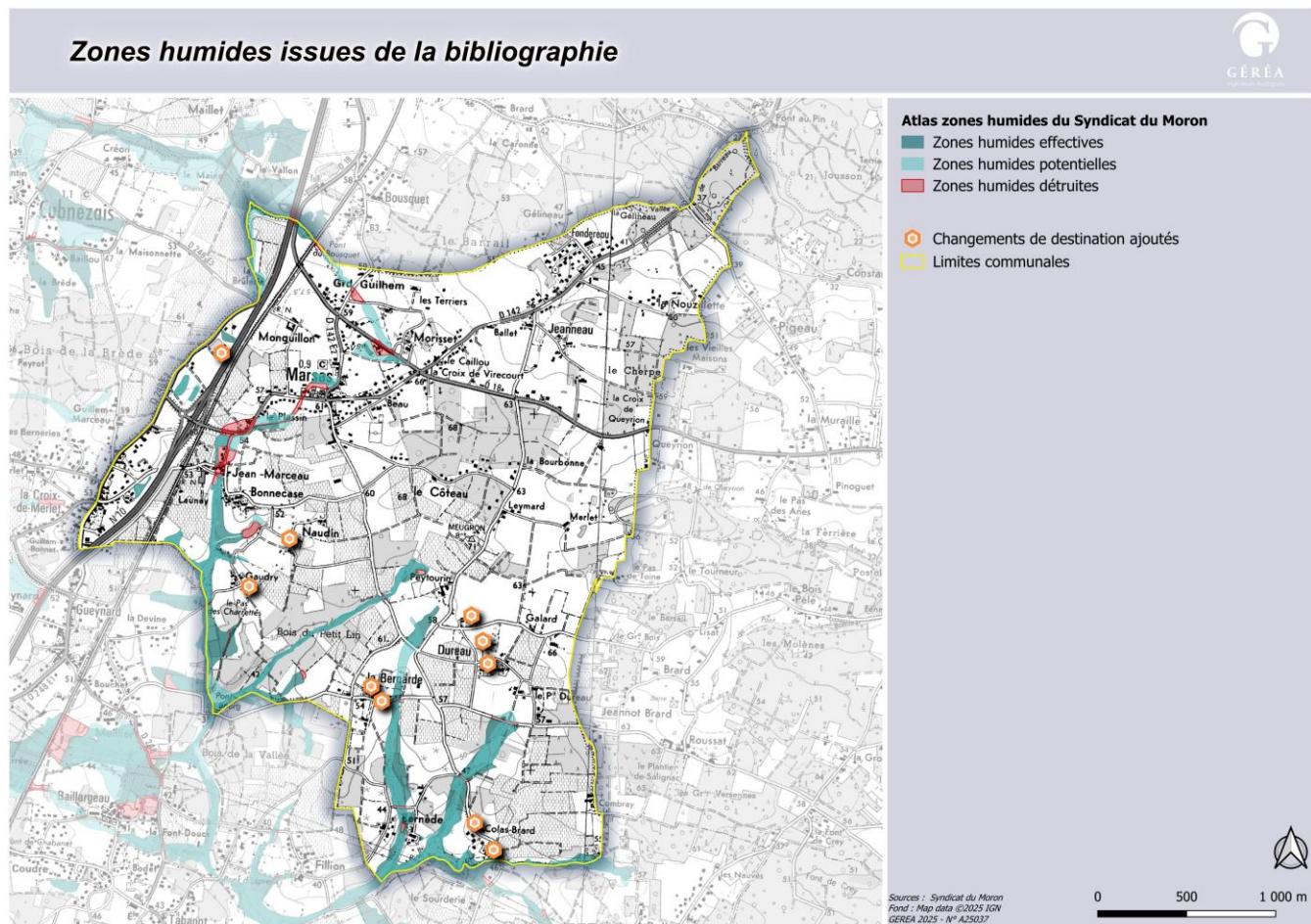


Extrait de la trame verte et bleue définie à l'échelle du SCoT Cubzaguais Nord Gironde (Source : Syndicat mixte du SCoT, 2020)

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.



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

Aucun des changements de destination ajoutés dans le cadre de la procédure n'est situé au sein ou à proximité de zones humides avérées ou potentielles délimitées dans le cadre de l'inventaire zones humides du Syndicat du Moron.

### 2.2.3. Les risques naturels et technologiques

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

- > **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.

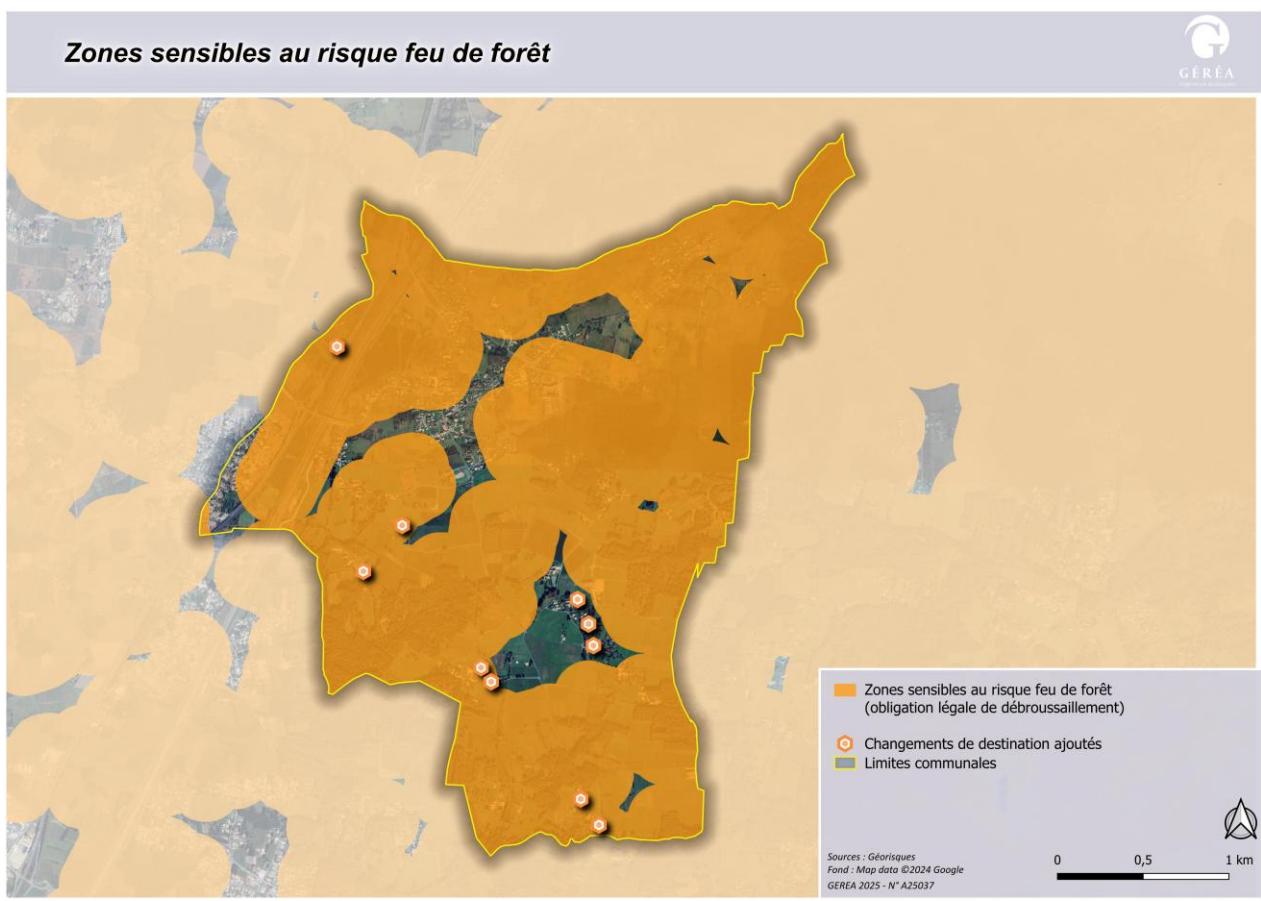
**Les sites de projet ne sont, bien sûr, pas concernés par l'ensemble de ces risques. L'analyse ci-dessous ne s'intéressera donc qu'à ceux pouvant avoir des interactions potentielles avec les occupations du sol autorisées par la modification simplifiée du PLU.**

### 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 débroussaillement 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 Débroussaillement 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.

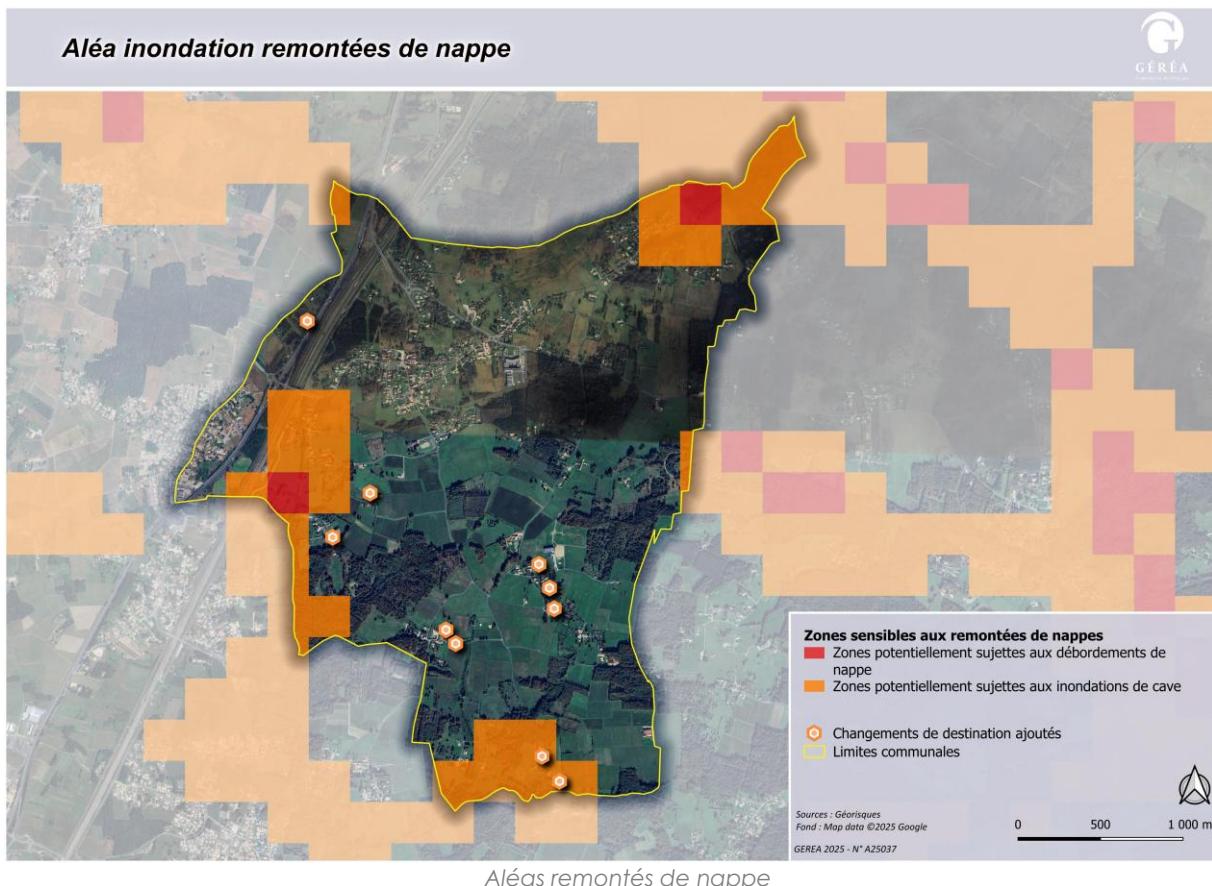
Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors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

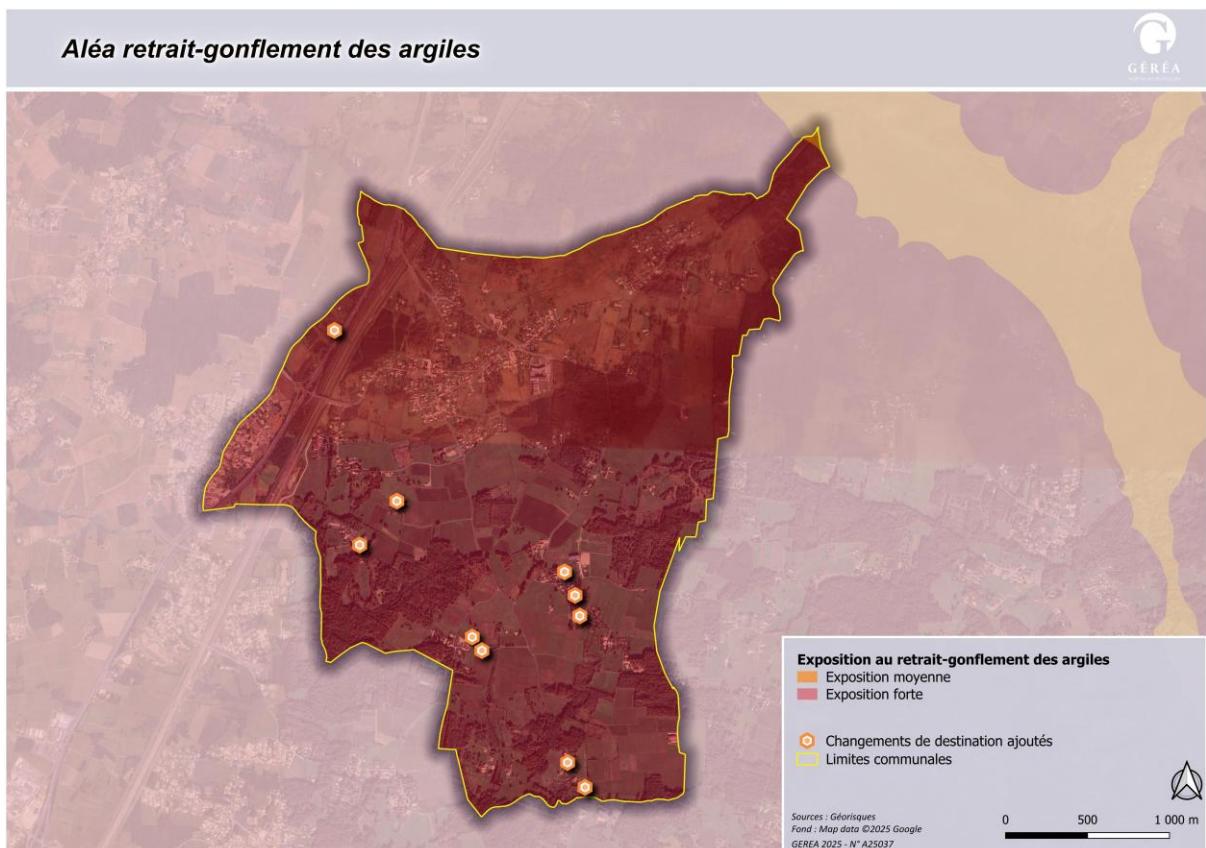


### 2.2.3.3. Le risque mouvement liés au sol

#### 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.

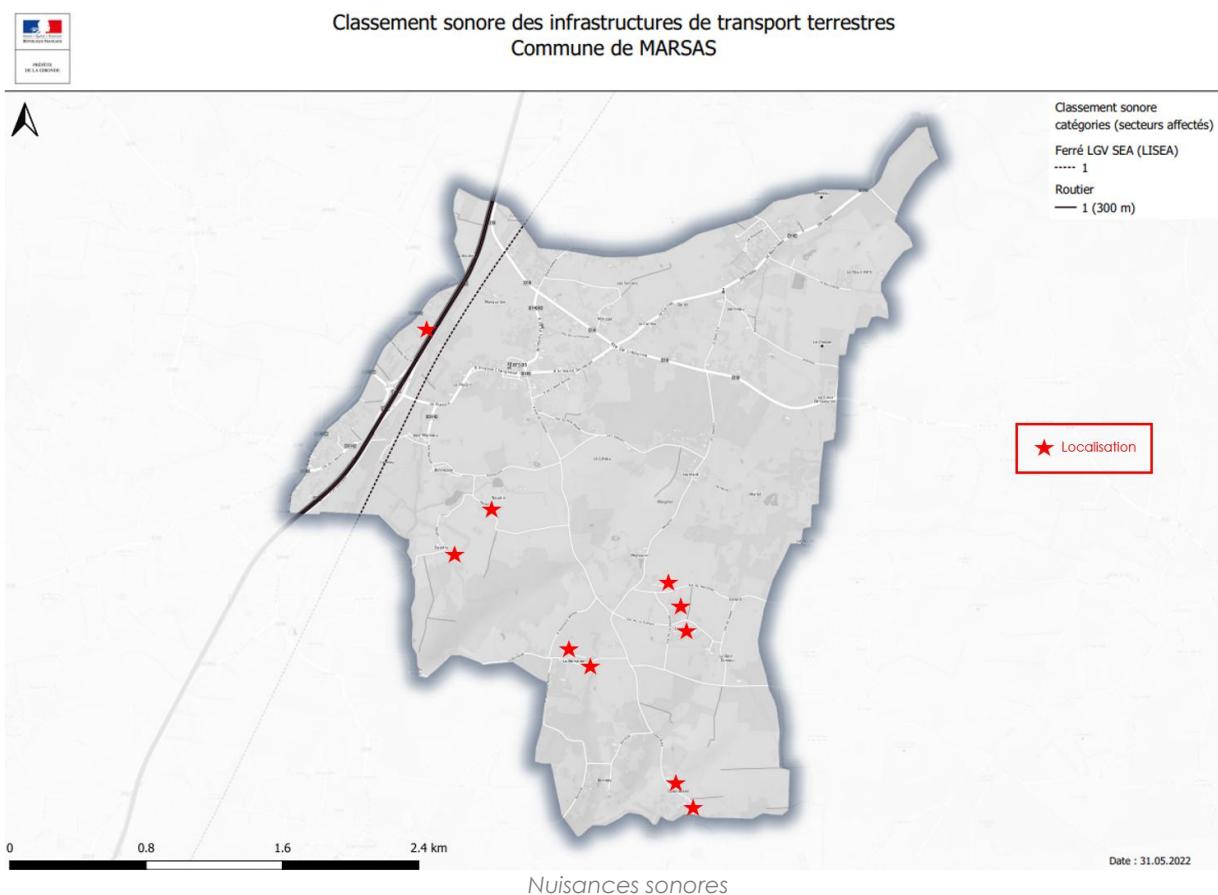
#### 2.2.3.7. Les nuisances

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 <sup>3</sup> /j	65 %			4 454 m <sup>3</sup> /j	
DBO5	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 :

Captage Commune	Unité de gestion	Zone à risque	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /j	m <sup>3</sup> /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
<b>Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE CENTRE déficitaire</b>			<b>2 100 000 m<sup>3</sup></b>		

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

<b>TOTAL des volumes annuels autorisés toutes unités de gestion confondues</b>	<b>4 050 000 m<sup>3</sup></b>
--	--------------------------------

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

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**.

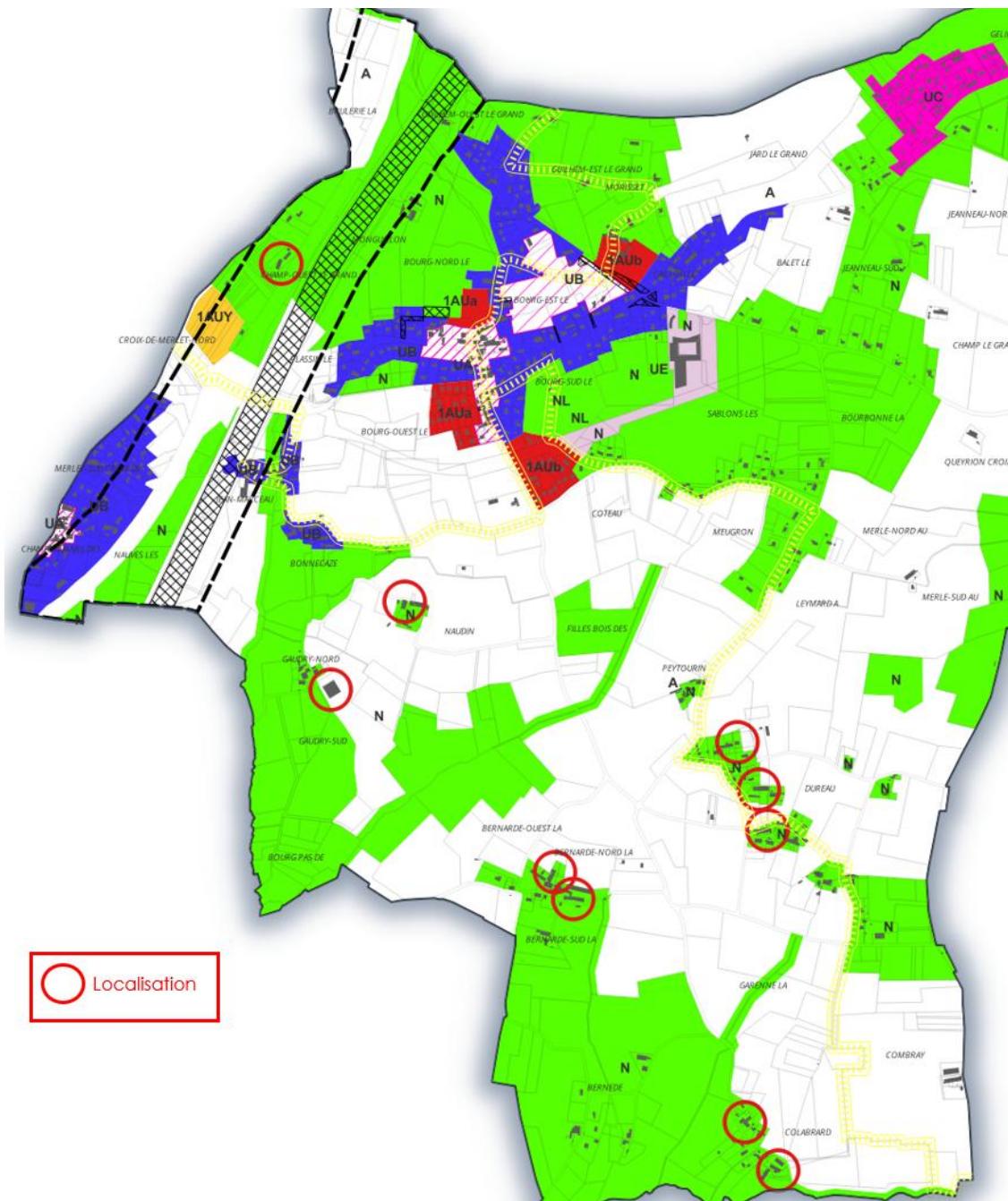
**Concernant la zone A**, le règlement écrit du dossier de PLU précise que la zone A est une zone qui « *recouvre tout le territoire où il convient de protéger les conditions d'exploitation du sol (agriculture). La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'an y interdise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



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur avec la localisation des bâtiments concernés par le changement 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 m<sup>2</sup> 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 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. »

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 den 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.

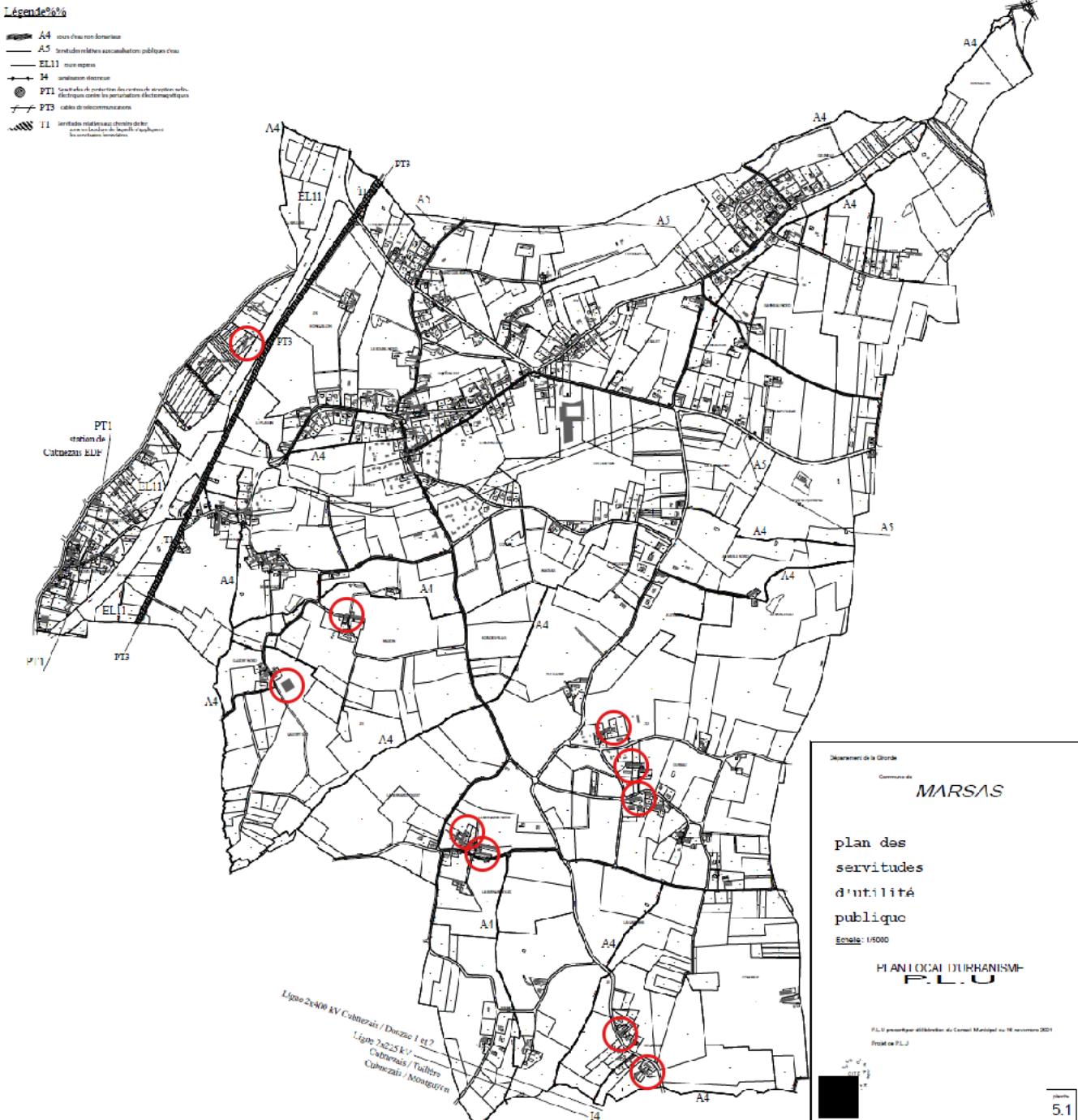
### 2.3.5. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires

**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.**





### 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 ou 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 pouvant 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.

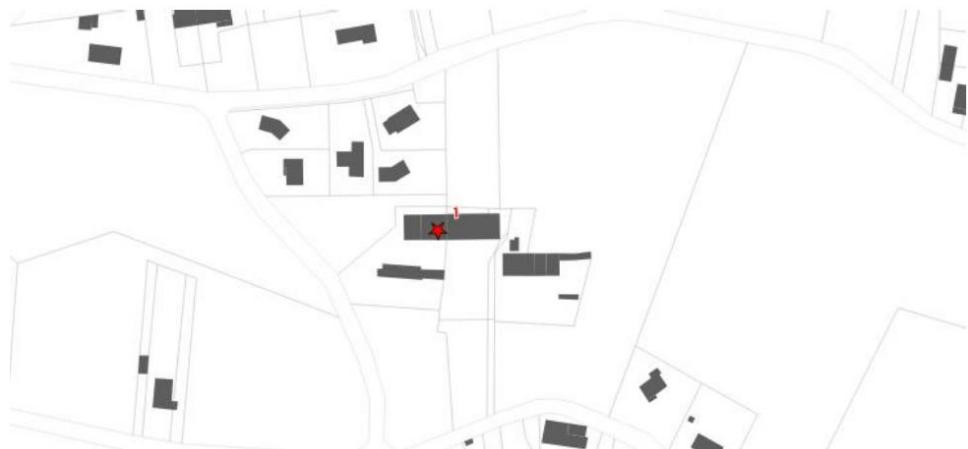
### **3.1.2. Les évolutions du dossier de PLU**

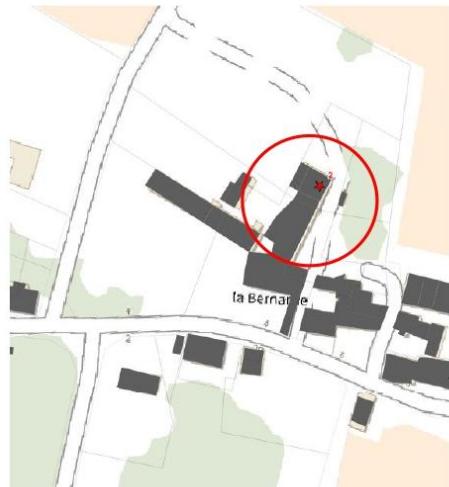
#### **3.1.1.2. Crédit de l'annexe « fiches descriptives des changements de destination »**

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.

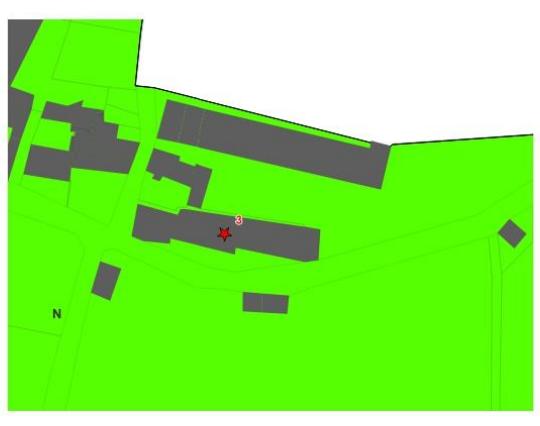
1	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 53							
 													
<b>FICHE D'IDENTITE</b>													
<b>Caractéristiques principales du bâtiment</b>				<b>Photographies du bâtiment</b>									
Intérêt architectural et patrimonial		<b>Non</b>											
Destination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

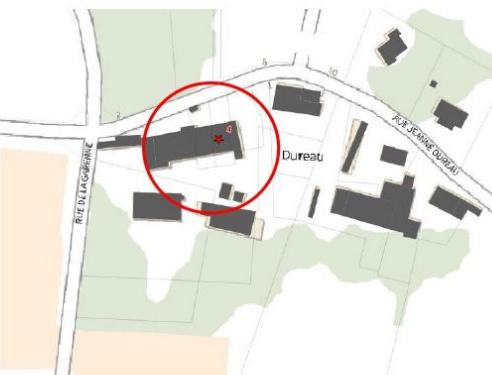
<b>EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE</b>	
<b>A – Motivation du changement de destination</b>	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat
<b>B – Localisation sur plan cadastral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

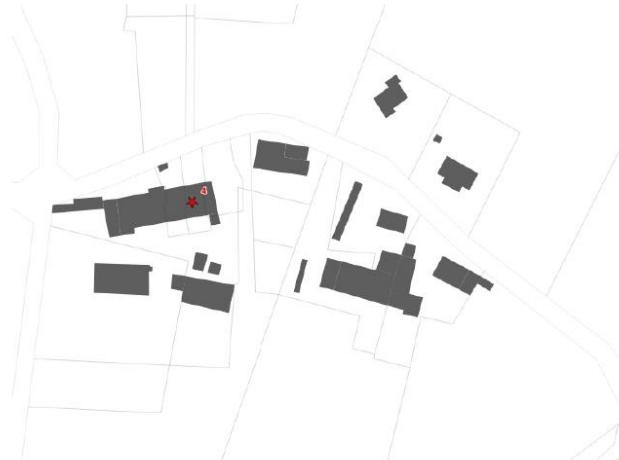
2	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Lieu-dit	BERNARDE-NORD LA	N° parcelle cadastrale	ZD 165					
 											
<b>FICHE D'IDENTITE</b>											
<b>Caractéristiques principales du bâtiment</b>				<b>Photographies du bâtiment</b>							
Intérêt architectural et patrimonial		<b>Non</b>									
Destination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

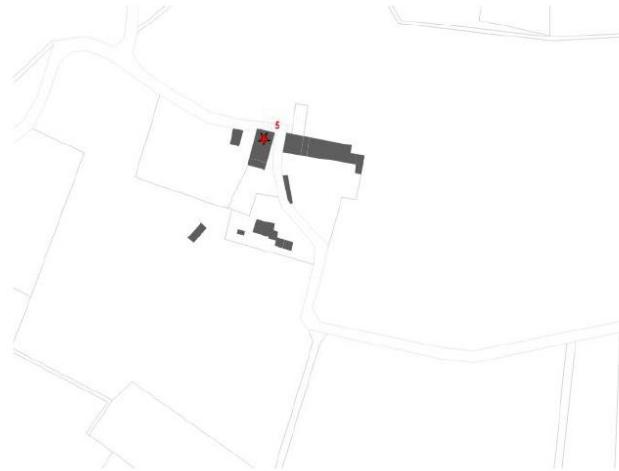
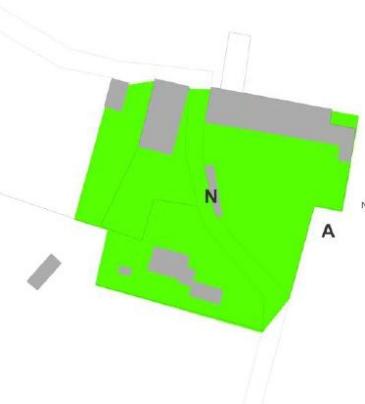
3	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Lieu-dit	BERNARDE-NORD LA	N° parcelle cadastrale	ZD 105			
									
									
<b>FICHE D'IDENTITE</b>									
<b>Caractéristiques principales du bâtiment</b>				<b>Photographies du bâtiment</b>					
Intérêt architectural et patrimonial									
Destination actuelle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

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

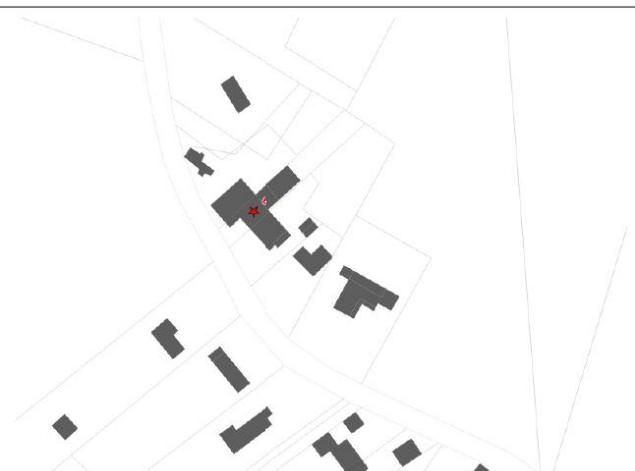
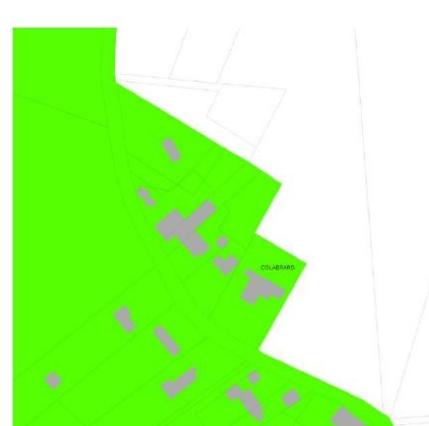
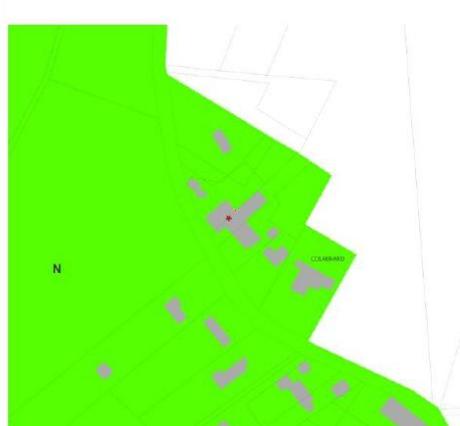
4	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD																																																					
						275,273,272, 276																																																					
																																																											
<b>FICHE D'IDENTITE</b>																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Caractéristiques principales du bâtiment</th><th>Photographies du bâtiment</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intérêt architectural et patrimonial</td><td><b>Non</b></td></tr> <tr> <td>Destination actuelle</td><td><b>Bâtiment agricole</b></td></tr> <tr> <td colspan="6"><b>Liens avec l'activité agricole ou forestière</b></td><td></td></tr> <tr> <td>Lié à un siège d'exploitation</td><td><b>Non</b></td></tr> <tr> <td>Proximité d'autres bâtiments agricoles</td><td><b>Oui</b></td></tr> <tr> <td colspan="6"><b>Desserte par les réseaux</b></td><td></td></tr> <tr> <td>Électricité</td><td><b>Oui</b></td></tr> <tr> <td>AEP</td><td><b>Oui</b></td></tr> <tr> <td>Assainissement collectif</td><td><b>Non</b></td></tr> <tr> <td>Proximité voirie publique</td><td><b>Oui</b></td></tr> <tr> <td>Défense incendie</td><td><b>Oui</b></td></tr> <tr> <td colspan="6"><b>Enjeux environnementaux</b></td><td></td></tr> <tr> <td>Site Natura 2000</td><td><b>Non</b></td></tr> <tr> <td>ZNIEFF</td><td><b>Non</b></td></tr> <tr> <td>Autre inventaire ou protection</td><td>/</td></tr> <tr> <td>Risque feu de forêt</td><td><b>Oui</b></td></tr> <tr> <td>Zone inondable</td><td><b>Non</b></td></tr> <tr> <td>Intérêt paysager</td><td><b>Non</b></td></tr> </tbody> </table>						Caractéristiques principales du bâtiment	Photographies du bâtiment	Intérêt architectural et patrimonial	<b>Non</b>	Destination actuelle	<b>Bâtiment agricole</b>	<b>Liens avec l'activité agricole ou forestière</b>							Lié à un siège d'exploitation	<b>Non</b>	Proximité d'autres bâtiments agricoles	<b>Oui</b>	<b>Desserte par les réseaux</b>							Électricité	<b>Oui</b>	AEP	<b>Oui</b>	Assainissement collectif	<b>Non</b>	Proximité voirie publique	<b>Oui</b>	Défense incendie	<b>Oui</b>	<b>Enjeux environnementaux</b>							Site Natura 2000	<b>Non</b>	ZNIEFF	<b>Non</b>	Autre inventaire ou protection	/	Risque feu de forêt	<b>Oui</b>	Zone inondable	<b>Non</b>	Intérêt paysager	<b>Non</b>	
Caractéristiques principales du bâtiment	Photographies du bâtiment																																																										
Intérêt architectural et patrimonial	<b>Non</b>																																																										
Destination actuelle	<b>Bâtiment agricole</b>																																																										
<b>Liens avec l'activité agricole ou forestière</b>																																																											
Lié à un siège d'exploitation	<b>Non</b>																																																										
Proximité d'autres bâtiments agricoles	<b>Oui</b>																																																										
<b>Desserte par les réseaux</b>																																																											
Électricité	<b>Oui</b>																																																										
AEP	<b>Oui</b>																																																										
Assainissement collectif	<b>Non</b>																																																										
Proximité voirie publique	<b>Oui</b>																																																										
Défense incendie	<b>Oui</b>																																																										
<b>Enjeux environnementaux</b>																																																											
Site Natura 2000	<b>Non</b>																																																										
ZNIEFF	<b>Non</b>																																																										
Autre inventaire ou protection	/																																																										
Risque feu de forêt	<b>Oui</b>																																																										
Zone inondable	<b>Non</b>																																																										
Intérêt paysager	<b>Non</b>																																																										
<b>COMMENTAIRES</b>																																																											
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.																																																											

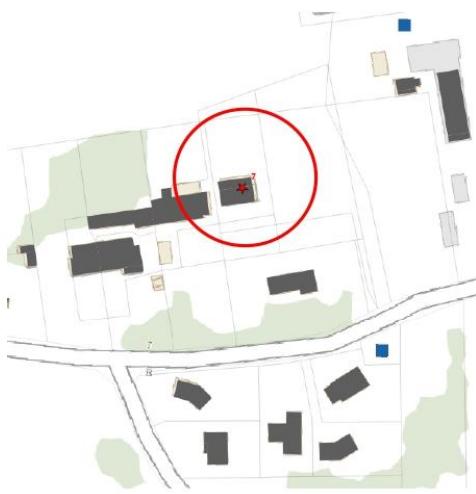
EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat
B – Localisation sur plan cadastral	
	
C – Extrait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

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

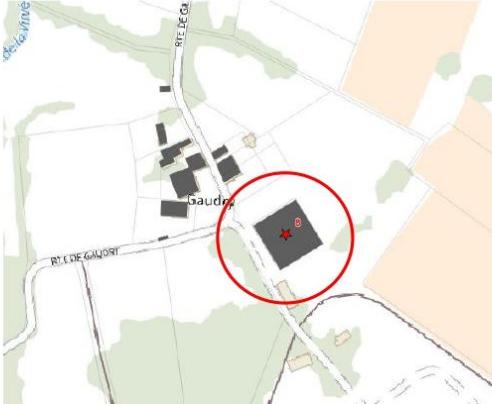
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat
B – Localisation sur plan cadastral	
	
C – Extrait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

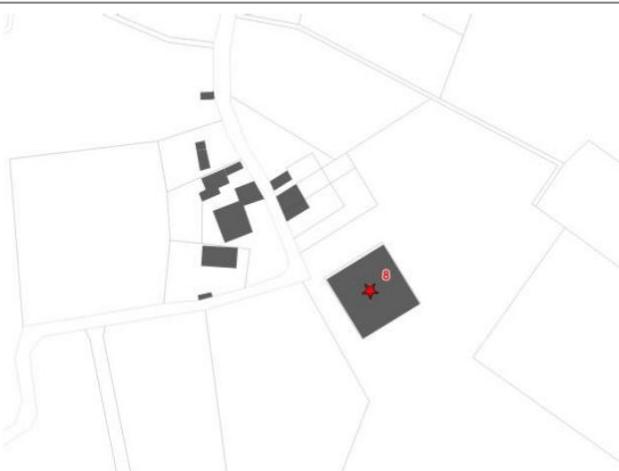
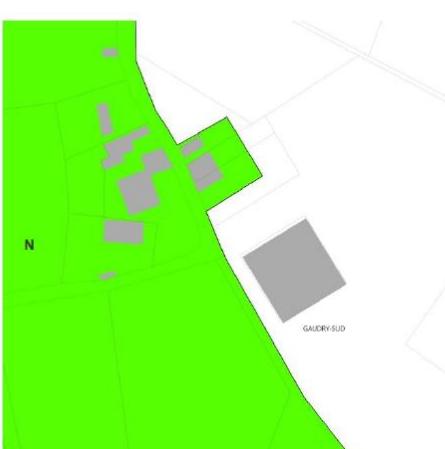
6	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 218 et 52
<b>FICHE D'IDENTITE</b>						
<b>Caractéristiques principales du bâtiment</b>				<b>Photographies du bâtiment</b>		
Intérêt architectural et patrimonial						
Destination actuelle						
<b>Liens avec l'activité agricole ou forestière</b>						
Lié à un siège d'exploitation						
Proximité d'autres bâtiments agricoles						
<b>Desserte par les réseaux</b>						
Électricité						
AEP						
Assainissement collectif						
Proximité voirie publique						
Défense incendie						
<b>Enjeux environnementaux</b>						
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
 						
<b>FICHE D'IDENTITE</b>						
<b>Caractéristiques principales du bâtiment</b>						<b>Photographies du bâtiment</b>
Intérêt architectural et patrimonial <b>Non</b>						
Destination actuelle <b>Habitations</b>						
<b>Liens avec l'activité agricole ou forestière</b>						
Lié à un siège d'exploitation <b>Oui</b>						
Proximité d'autres bâtiments agricoles <b>Oui</b>						
<b>Desserte par les réseaux</b>						
Électricité <b>Oui</b>						
AEP <b>Oui</b>						
Assainissement collectif <b>Non</b>						
Proximité voirie publique <b>Oui</b>						
Défense incendie <b>Oui</b>						
<b>Enjeux environnementaux</b>						
Site Natura 2000 <b>Non</b>						
ZNIEFF <b>Non</b>						
Autre inventaire ou protection      /						
Risque feu de forêt <b>Oui</b>						
Zone inondable <b>Non</b>						
Intérêt paysager <b>Non</b>						
<b>COMMENTAIRES</b>						
<i>Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole qui a changé de destination lors d'un PC accordé le 05/03/2024.</i>						

<i>La grange a été transformé en 3 logements.</i>	
<b>EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE</b>	
<b>A – Motivation du changement de destination</b>	
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>B – Localisation sur plan cadastral</b>	
	
<b>C – Extrait du règlement graphique</b>	
<b>Document en vigueur</b>	<b>Document modifié</b>
	

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

<b>EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE</b>	
<b>A – Motivation du changement de destination</b>	
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>B – Localisation sur plan cadastral</b>	
	
<b>C – Extrait du règlement graphique</b>	
Document en vigueur	Document modifié
	

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

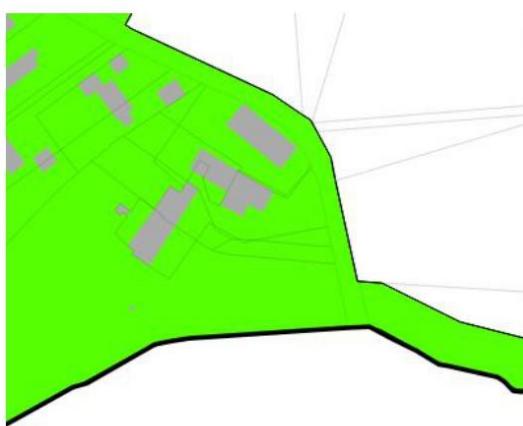
**EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE****A – Motivation du changement de destination**

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

<b>EVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE</b>	
<b>A – Motivation du changement de destination</b>	
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>B – Localisation sur plan cadastral</b>	
	
<b>C – Extrait du règlement graphique</b>	
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.

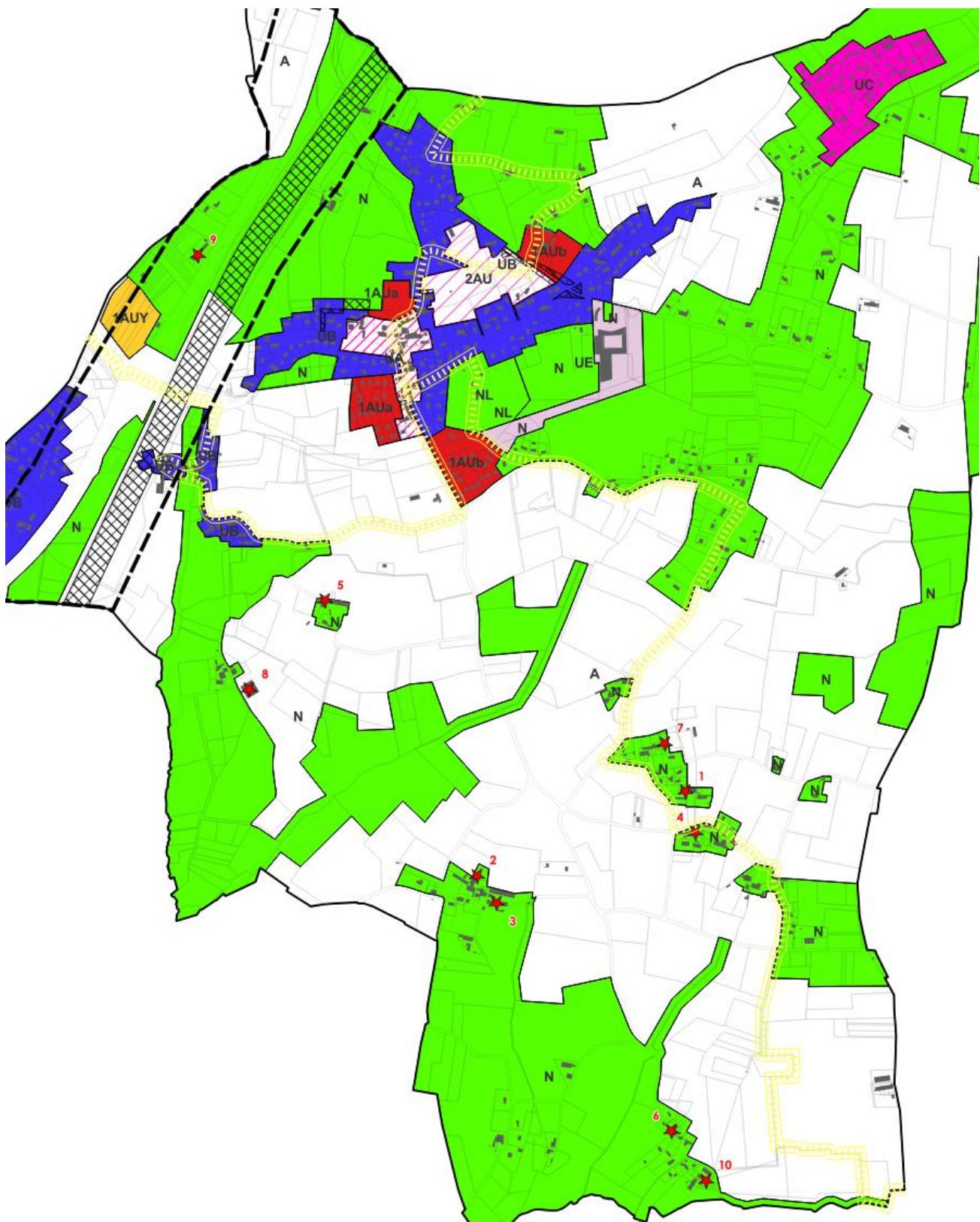
Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

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 ».

Extrait du plan de zonage modifié

▪ **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'aménagement 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 m<sup>2</sup> 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.**

2.78 - 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 m<sup>2</sup>.
  - L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
  - L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> 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 2015<sup>1</sup>, 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 :

---

<sup>1</sup> L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme a procédé à la recodification de la partie législative du livre 1<sup>er</sup> 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 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.**

### 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<sup>er</sup> : « 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<sup>er</sup> 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. 111-7<sup>1</sup>, 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,

<sup>1</sup> - 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
<b>Milieux naturels, biodiversité et zones humides</b>	<p><b>Changement de destination :</b> 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><b>Modification du règlement écrit :</b> La rectification de règles obsolètes n'a aucune incidence.</p>
<b>Consommation de l'espace</b>	<p><b>Changement de destination :</b> Aucune nouvelle consommation d'espace NAF n'est permise par cet objet.</p> <p><b>Modification du règlement écrit :</b> La rectification de règles obsolètes n'a aucune incidence en matière de consommation d'espaces autorisée.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
<b>Trame verte et bleue</b>	<p><b>Changement de destination :</b> 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><b>Modification du règlement écrit :</b> La rectification de règles obsolètes n'a aucune incidence sur la TVB.</p>
<b>Paysages et patrimoine bâti</b>	<p>Aucune incidence attendue sur les paysages et le patrimoine au regard de la situation existante</p>
<b>Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)</b>	<p><b>Changement de destination :</b> 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><b>Modification du règlement écrit :</b> Aucun accroissement du risque induit par les évolutions législatives apportées.</p>
<b>Risques naturels et technologiques</b>	<p><b>Changement de destination :</b> 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 bâtis 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><b>Modification du règlement écrit :</b> Aucun accroissement du risque induit par les évolutions législatives apportées.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
<b>Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat</b>	<p><b>Changements de destination :</b> 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><b>Mise en cohérence du règlement écrit :</b> A ce titre, il n'est pas à attendre d'incidence significative particulière sur la qualité de l'air ou le climat.</p>
<b>Nuisances sonores</b>	<p><b>Changements de destination :</b> Le bâti objet de la demande de changement de destination n'est pas concerné par des nuisances sonores.</p> <p><b>Modification du règlement écrit :</b> 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>
<b>Sols pollués et déchets</b>	<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><b>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.</b></p>
<b>Thématisques cumulées</b>	<p>Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue <b>pas d'incidence notable sur l'environnement</b>.</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

