

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LOW

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 19 FEVRIER 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 19 février 2026

Le Président,

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S'LO

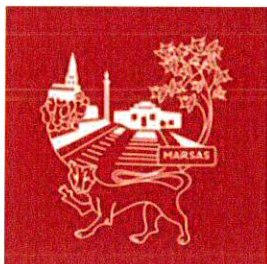
Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LOW



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARSAS

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

*Note complémentaire au rapport de
présentation*

Février 2026



Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

SOMMAIRE

Préambule.....	7
1 Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	9
2 Le document d'urbanisme en vigueur.....	9
3 L'objet du présent dossier de modification simplifiée.....	10
4 La procédure de modification simplifiée.....	10
4.1. Justification et contenu de la procédure.....	10
4.2. Le déroulement de la procédure.....	11
5 Le contenu du dossier de modification simplifiée.....	16
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée.....	16
 Partie 1 La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	18
1 Le territoire communal.....	20
2 Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme.....	23
2.1 Présentation des sites concernés par la première évolution du plan de zonage.....	23
2.2. État initial de l'environnement.....	31
2.3. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur.....	44
3 Les remaniements apportés au dossier de plu par la modification simplifiée.....	50
3.1. La motivation et la teneur de la modification simplifiée portant sur les changements de destination.....	50
3.2. Les évolutions du règlement écrit des zones A et N.....	79
3.3. La correction du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur.....	82
 Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	91
1 L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement.....	93
2 Conclusion.....	96
 Equipe d'étude.....	97



Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE



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	16

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

SLOW

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

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

1 MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Communauté de Communes Latitude Nord Gironde

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

2 RUE DE LA GANNE - 33920 SAINT-SAVIN

Téléphone : 05 57 58 98 87

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

2 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

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

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

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

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

Marsas est aussi concernée par l'élaboration **d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cubzaguais Nord Gironde** qui a été **approuvé le 27 novembre 2025**.

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 résultante, 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 écrites et graphiques 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'avérerait 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 plan local d'urbanisme (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 Commune 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.

Cinq avis ont été transmis à la communauté de communes. Il s'agit de ceux de :

- > **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde émet les observations suivantes :**

« Sur le rapport de présentation »

Le dossier de modification simplifiée décompte 10 constructions faisant l'objet d'un changement de destination en zone A ou N. Or, l'annexe 3 (dossier de demande d'examen au cas par cas) en dénombre 12 au lieu de 10 (p16- C.2.1). Il conviendra de corriger cette erreur.

La note complémentaire au rapport de présentation mentionne que la procédure de modification simplifiée concerne, entre autres :

- L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitations en zones agricoles, naturelles ou forestières (articles L.151-12 du Code de l'urbanisme).

Ce point ne fait pas l'objet des objectifs mentionnés dans l'arrêté du 9 avril 2025 engageant la procédure de modification simplifiée ce qui constitue une fragilité juridique en cas de recours. La prise d'un nouvel arrêté, incluant les éléments manquants, vous permettrait de consolider la procédure.

Sur la présentation des sites concernés par la 1ère évolution du plan de zonage (p20 à 25 de la note complémentaire) :

- Les sites sont présentés par secteur au nombre de 5. Certains d'entre eux comportent plusieurs bâtiments concernés par un changement de destination et/ou une régularisation. Aucune précision n'est apportée sur l'identification des bâtiments faisant l'objet de la régularisation. Il conviendrait donc de préciser quels sont les bâtiments spécifiquement visés par le changement de destination et ceux concernés par une régularisation.

Les fiches d'identité des changements de destination devront être complétées par :

- le type et matériaux de la construction,
- des photographies des bâtiments concernés sur chaque fiche. En effet, certaines fiches ne comportent qu'une photo aérienne.
- les mesures prévues pour limiter les potentiels conflits d'usage.

Ces fiches d'identité sont importantes pour permettre, notamment à la CDPENAF, de rendre un avis éclairé.

Je vous rappelle à ce titre, que le dossier de modification simplifiée est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Cette étape importante n'est pas mentionnée dans le déroulement de la procédure (page 11 de la note complémentaire au rapport de présentation). Il est nécessaire de l'y ajouter.

Sur le règlement du PLU

Sur l'article A10, il conviendra de rajouter une norme de hauteur sur les annexes séparées des constructions principales (obligation visée à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme).

Vous avez par ailleurs actualisé les références du règlement écrit au code de l'urbanisme en vigueur dans le cadre de cette modification simplifiée.

Pour information, il est déconseillé de citer directement les articles numérotés du Code de l'urbanisme dans le règlement du PLU. En effet, la numérotation et le contenu de ces articles peuvent évoluer à la faveur de réformes législatives ou réglementaires. Une référence précise à un article devenu obsolète ou renuméroté pourrait rendre le règlement ambigu, voire inapplicable.

Il est préférable :

- soit de reformuler directement dans le règlement la règle ou le principe applicable,
- soit de faire référence de manière générique au Code de l'urbanisme en vigueur ou aux dispositions législatives et réglementaires applicables, sans mentionner de numéros d'articles.

Cette méthode permet de maintenir la cohérence et la validité du règlement dans le temps, sans devoir le modifier à chaque changement législatif ou réglementaire.

Pour information le règlement du PLU de Marsas cite toujours les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme qui n'existent plus (exemple des pages 35, 43, 47, 55 et 61 du règlement)

Ce projet de modification recueille un avis favorable de nos services, sous réserve d'apporter les ajustements et compléments précités. ».

La Communauté de communes Latitude Nord Gironde a pris acte des observations formulées et procédé à la complétude du dossier. Concernant l'intégration de dispositions relatives aux extensions et annexes liées aux habitations en zones A et N, un arrêt portant extension de l'objet de la procédure a été pris. Concernant la demande de complétude des fiches d'identité des changements de destination, il n'est pas apporté de compléments considérant que l'avis de la CDPENAF fait part du « bon travail réalisé par la collectivité pour l'identification de bâtiments en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination ». Elle prend également acte de cet avis favorable.

> Le SCoT Cubzaguais Nord Gironde n'a pas fait de remarques.

> La commune de Marsas indique :

« Après consultation des évolutions qui seraient apportées au PLU, je porte à votre attention trois observations.

Premièrement, je souhaiterais que les rappels mentionnés en préambule de la section 1 de chaque zone soient maintenus et non supprimés comme le prévoit le projet de règlement écrit modifié.

Deuxièmement, si j'approuve en zones A et N la distance de 20 mètres maximum entre un bâtiment destiné à l'habitation et une nouvelle annexe, je suggérerais qu'il soit explicité que l'emprise au sol réunie de l'ensemble des annexes n'excède pas 50 m².

Troisièmement, il conviendrait de préciser un plafond d'emprise au sol pour les extensions des bâtiments destinés à l'habitation en zones A et N. Une mise en cohérence avec les autres zones du PLU pourrait être réalisée, avec l'inscription d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol totale du bâtiment n'excédant pas 250 m². »

La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde a pris acte des observations et a complété le dossier comme demandé. La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde prend également acte de cet avis favorable.

> La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) émet les observations suivantes :

« La CDPENAF retient le bon travail réalisé par la collectivité pour l'identification de bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elle rappelle toutefois en annexe, les éléments de doctrine dont elle s'est dotée sur ce sujet puisqu'elle sera amenée à se prononcer ultérieurement sur chaque projet de changement de destination.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission relève que le bassin d'une piscine constitue de l'emprise au sol, laquelle doit alors être encadrée.

La commission relève également que la hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants n'est pas limitée par le règlement des zones A et N en vigueur. Elle considère que ces constructions auraient dû être encadrées dans le cadre de la procédure en cours.

En conclusion, la CDPENAF émet un avis favorable unanime sur la procédure en cours, assorti toutefois des réserves susvisées. »

La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde prend acte des observations et a complété le dossier comme demandé. La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde prend également acte de cet avis favorable.

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 ont été mis à disposition du public pendant un mois en Mairie de Marsas mais également au siège de la Communauté de Communes Latitude Nord-Gironde du lundi 15 décembre 2025 au vendredi 16 janvier 2026 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site internet de la commune et la Communauté de Communes Latitude Nord-Gironde et de Marsas.

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

Conformément à la délibération n°20112504 en date du 20 novembre 2025, un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en mairie de Marsas et au siège de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

Lors de la mise à dispositions du registre 5 observations ont été formulées par le public pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier.

4.2.2.1. Observation n°1

Demands émises :

- > La première observation indique que le plan de zonage mis à disposition n'est pas lisible en raison de son format jugé trop petit.
- > La seconde porte sur une demande de modification du zonage du PLU, visant à reclasser certaines parcelles actuellement en zone A en zone UB.

Réponse de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde :

- > Concernant la lisibilité du plan de zonage, la Communauté de communes précise que l'ensemble des documents était également consultable en version numérique, conformément à l'avis de mise à disposition affiché en mairie de Marsas et au siège de la Communauté de communes et publié sur leurs sites internet respectif.
- > La demande de modification du zonage ne relevant pas de l'objet de la présente modification simplifiée, il est indiqué à la requérante qu'elle pourra la renouveler dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi, si le projet soumis à enquête publique ne devait pas y répondre favorablement.

4.2.2.2. Observation n°2

Demande émise :

L'intéressé signale que le plan de zonage mis à disposition n'est pas lisible en raison de son format trop réduit.

Réponse de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde :

La Communauté de communes rappelle que les documents étaient également accessibles en version numérique, comme mentionné dans l'avis de mise à disposition affiché en mairie de Marsas et au siège de la Communauté de communes et publié sur leur sites internet respectif.

4.2.2.3. Observation n°3

Demande émise :

Cette personne sollicite l'intégration d'un bâtiment situé sur sa parcelle dans les changements de destination prévus.

Réponse de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde :

La Communauté de communes entend donner une suite favorable à cette demande.

4.2.2.4. Observation n°4

Demande émise :

L'intéressé exprime sa satisfaction quant au déroulement de la procédure.

Réponse de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde :

La Communauté de communes remercie l'auteur de cette observation.

4.2.2.5. Observation n°5

Demande émise :

Madame Bersani fait suite aux échanges intervenus concernant son projet d'installation datant de 2015. Afin d'assurer la cohérence avec son activité professionnelle, elle sollicite le classement de

ses parcelles en zone agricole. Les parcelles concernées sont les ZI385, ZI523 et ZI198, lesquelles accueillent son exploitation agricole, la Ferme de Gaudry. Elle en est propriétaire depuis 2016 et son exploitation est installée depuis janvier 2017 en agriculture biologique. Elle souhaite que cette demande soit prise en compte dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de Marsas et se tient à disposition pour toute information complémentaire.

Réponse de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde :

Cette demande ne relevant pas de l'objet de la modification simplifiée, la Communauté de communes l'a enregistrée en vue de l'étudier dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi.

4.2.3. L'approbation du dossier de modification simplifiée

A l'issue de la mise à disposition du public, le Président de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde a présenté le bilan du dossier de modification simplifiée complété des réponses faites aux différents avis et demandes ci-dessus, au Conseil Communautaire, qui en a délibéré et adopté par la délibération motivée en date du **19 février 2025**.

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.

5 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

- > Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification simplifiée et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.
- > **Les différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion :
 - La pièce écrite du règlement d'urbanisme, avec la création d'une nouvelle annexe intitulée « **fiches descriptives des changements de destination** ».
 - La pièce graphique du règlement d'urbanisme.

6 LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

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

Article L. 153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement

public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L. 153-46

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

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

Article L. 153-47

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

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

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L. 153-48

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

Article L. 153-40

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

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



Partie 1

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

1	Le territoire communal	20
2	Les évolutions touchant la pièce graphique du règlement d'urbanisme	23
3	Les remaniements apportés au dossier de plu par la modification simplifiée.....	50

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

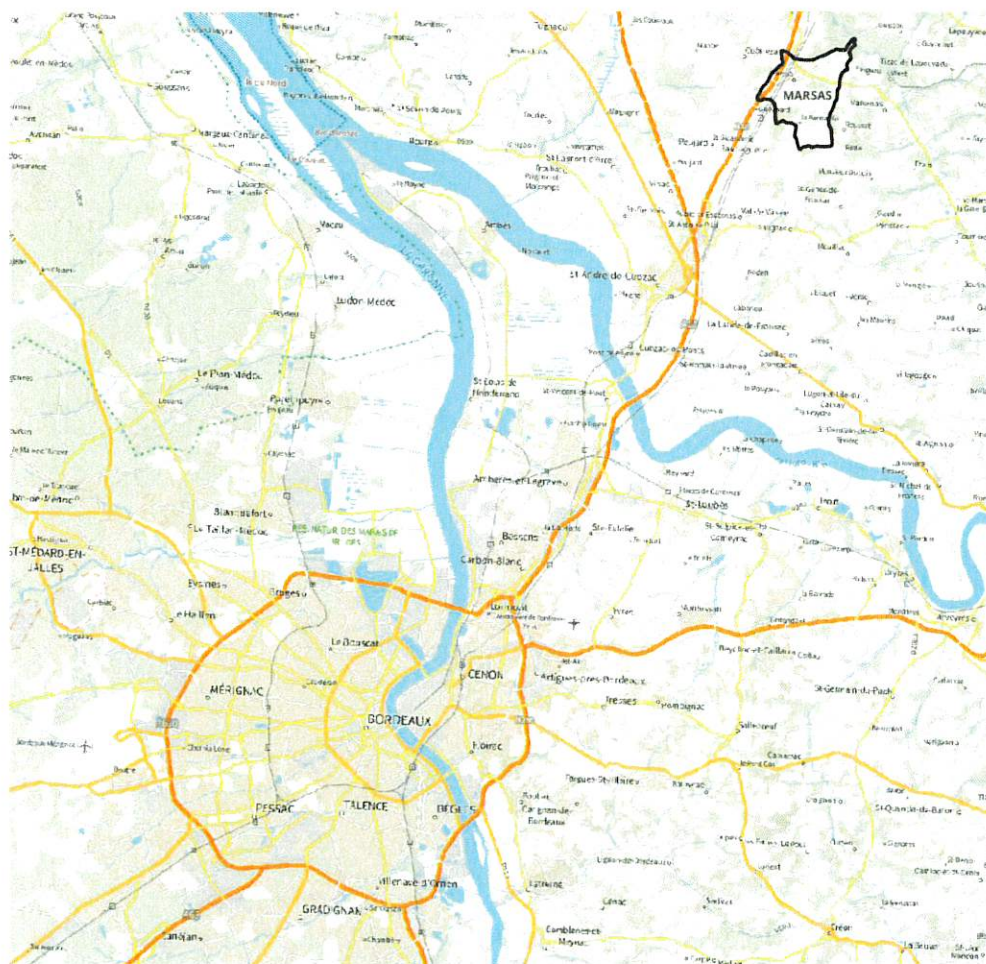


Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de Marsas dans le cadre de la présente modification simplifiée.

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.

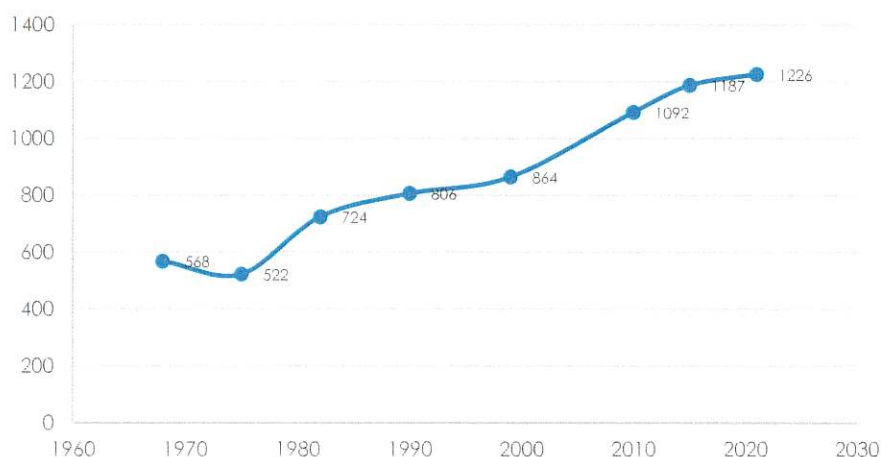
Le bourg s'est implanté et développé à l'écart de ces infrastructures, sur le réseau viaire local.

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 céréalières, 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 passée 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.

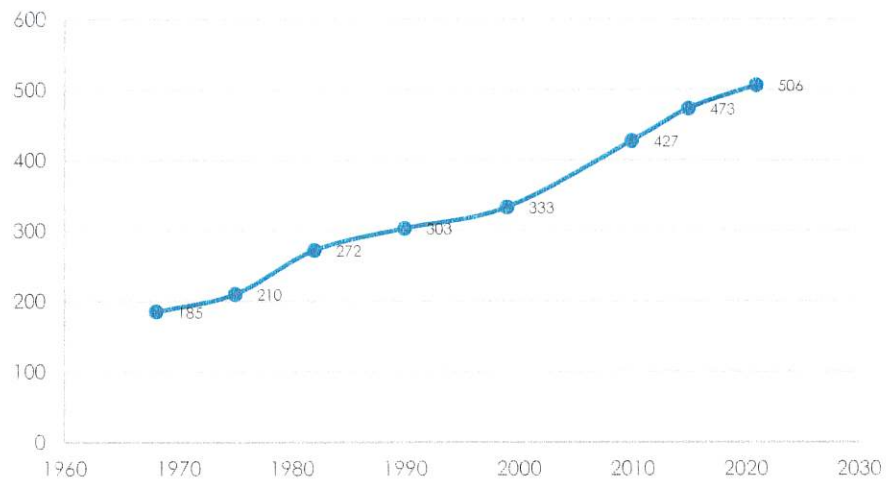
Ainsi la commune de **Marsas est de plus en plus attractive pour les familles voulant venir s'installer (voire fonder une famille)** en milieu rural profitant d'un cadre de vie et d'un coût du foncier encore accessible. La bonne desserte routière de son territoire et sa relative proximité à la Métropole,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

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

2

MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

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

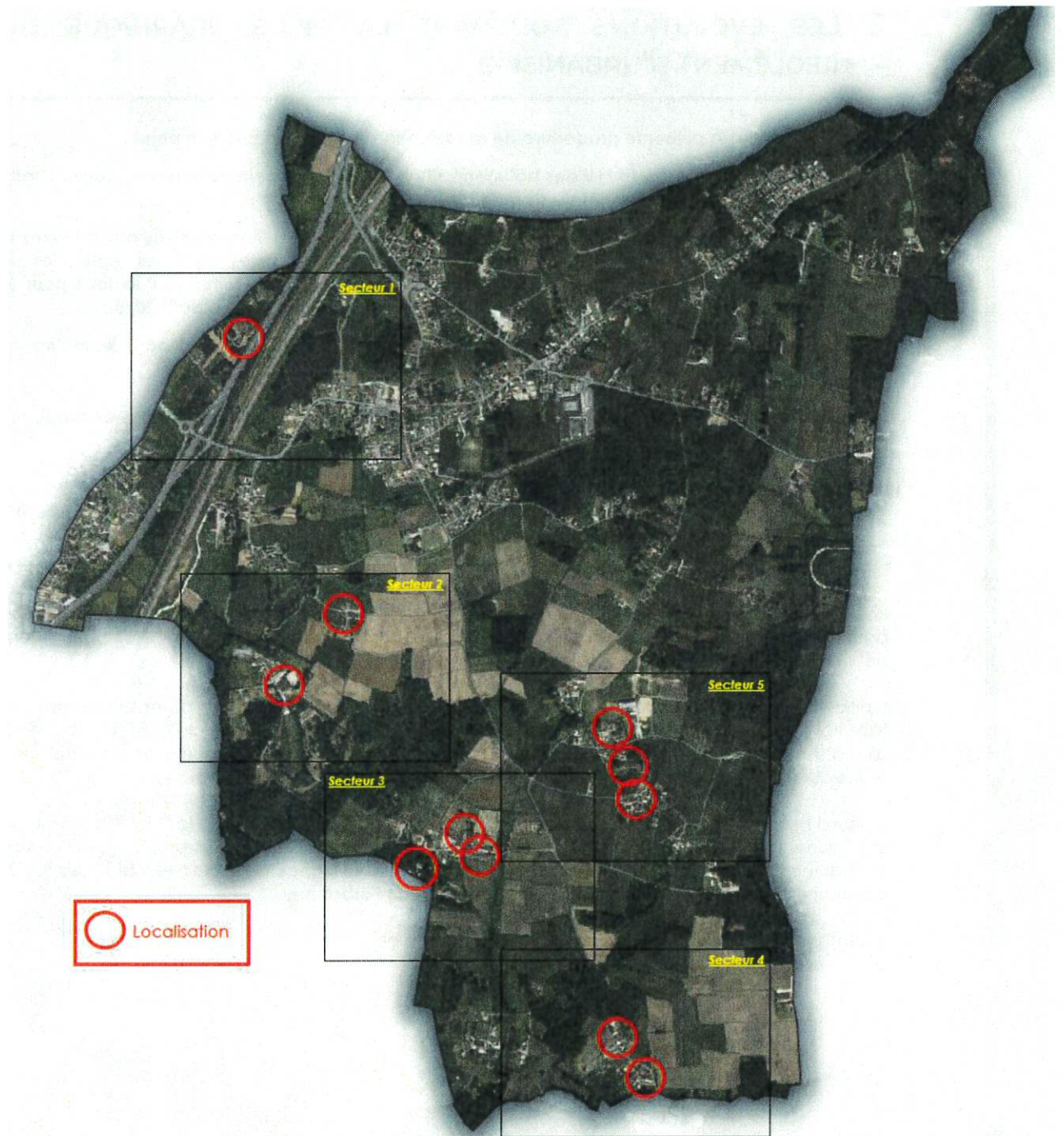
Rappelons que le PLU en vigueur de Marsas a été élaboré avant l'entrée en application de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAAF) du 13 octobre 2014.

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, 11¹ bâtiments sont autorisés à changer de destination en zones agricoles et naturelles de la commune dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme.**

Ils sont localisés dans 5 secteurs distincts de la commune.

¹ À l'issue de la mise à disposition du dossier, une observation a conduit à l'ajout d'un changement de destination, faisant ainsi passer le nombre total de changements de destination de 10 à 11.



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.



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.



2.1.3. Le secteur 3

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

Les bâtiments sont d'anciens bâtiments agricoles.



Secteur 3

2.1.4. Le secteur 4

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

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

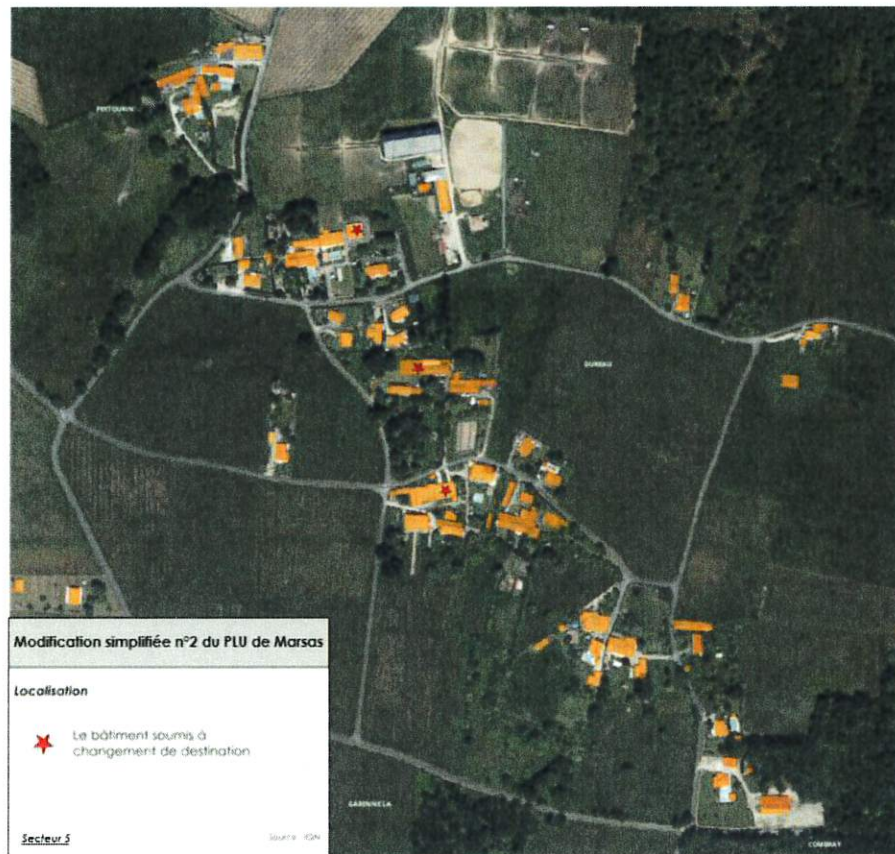


Secteur 4

2.1.5. Le secteur 5

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

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



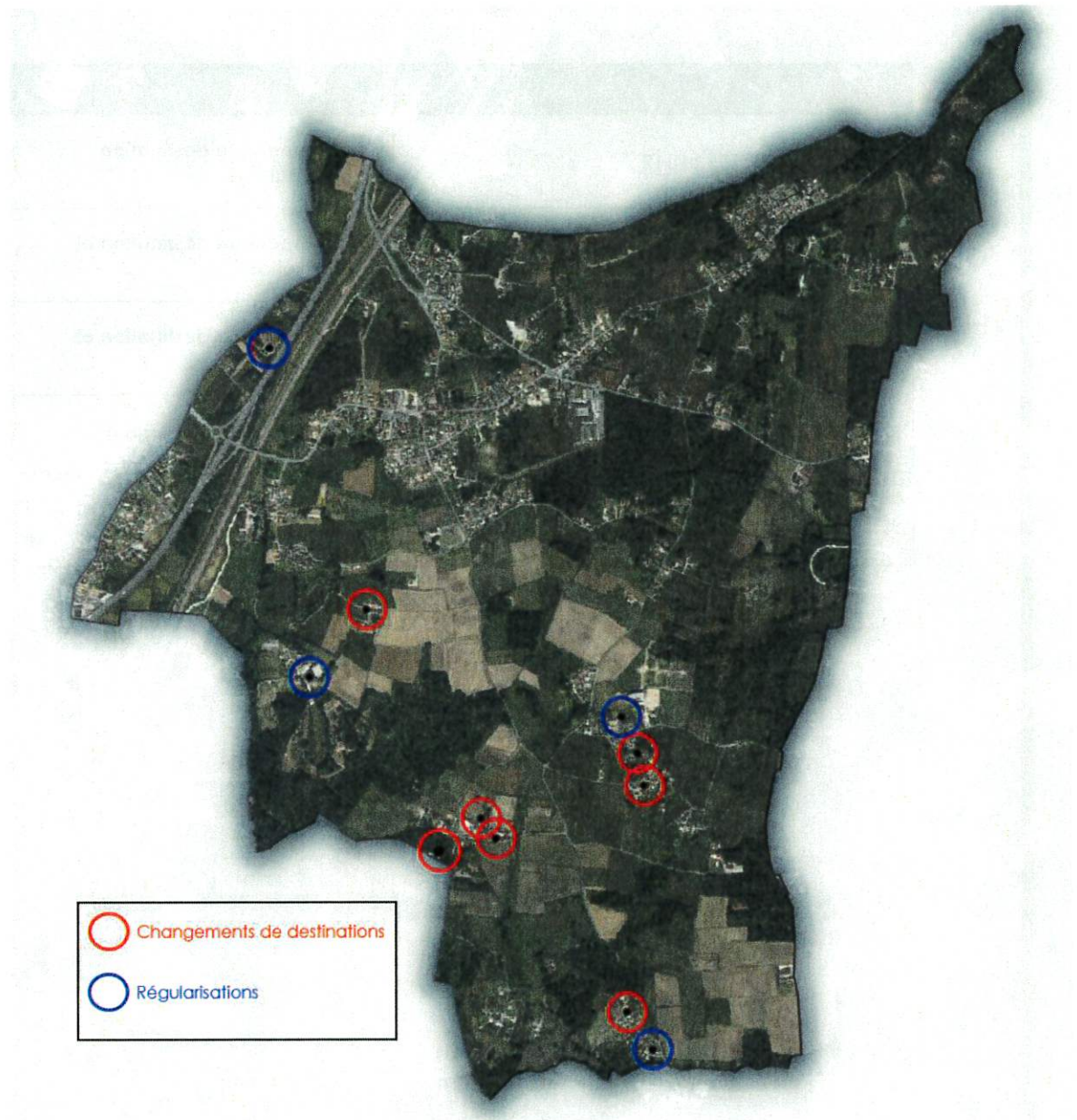
Secteur 5

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

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

2

MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU



2

MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

Secteurs	Parcelles	Type
Secteur 1	ZK 185 et 112	Changement de destination (régularisation)
Secteur 2	ZH 6 et ZH 106	Changement de destination et régularisation
Secteur 3	ZD 165, ZD 105 et ZH31	Changement de destination et régularisation
Secteur 4	ZE 218, 52 et ZE 151	Changement de destination
Secteur 5	ZD 53, ZD 229 et ZD 275,273,272,276	Changement de destination et régularisation



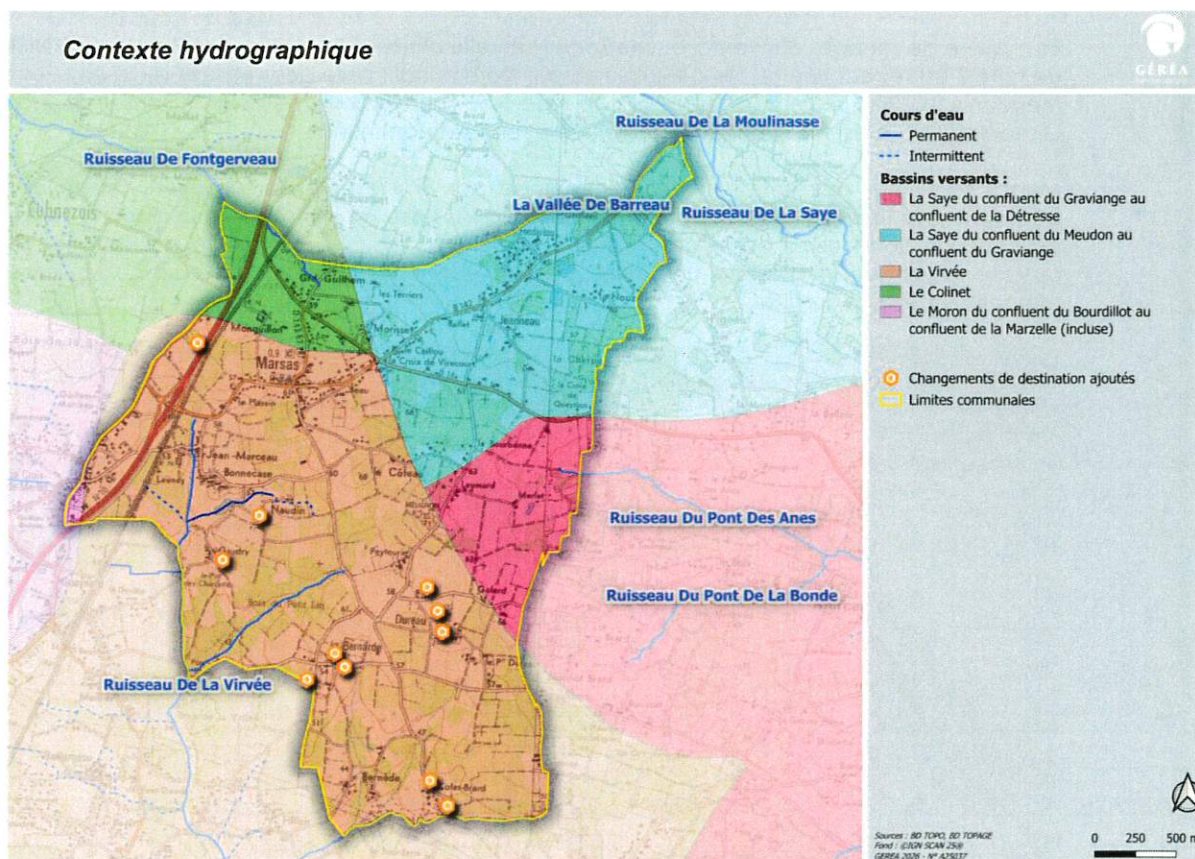
2.2. État initial de l'environnement

2.2.1. Le milieu physique

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

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

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



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

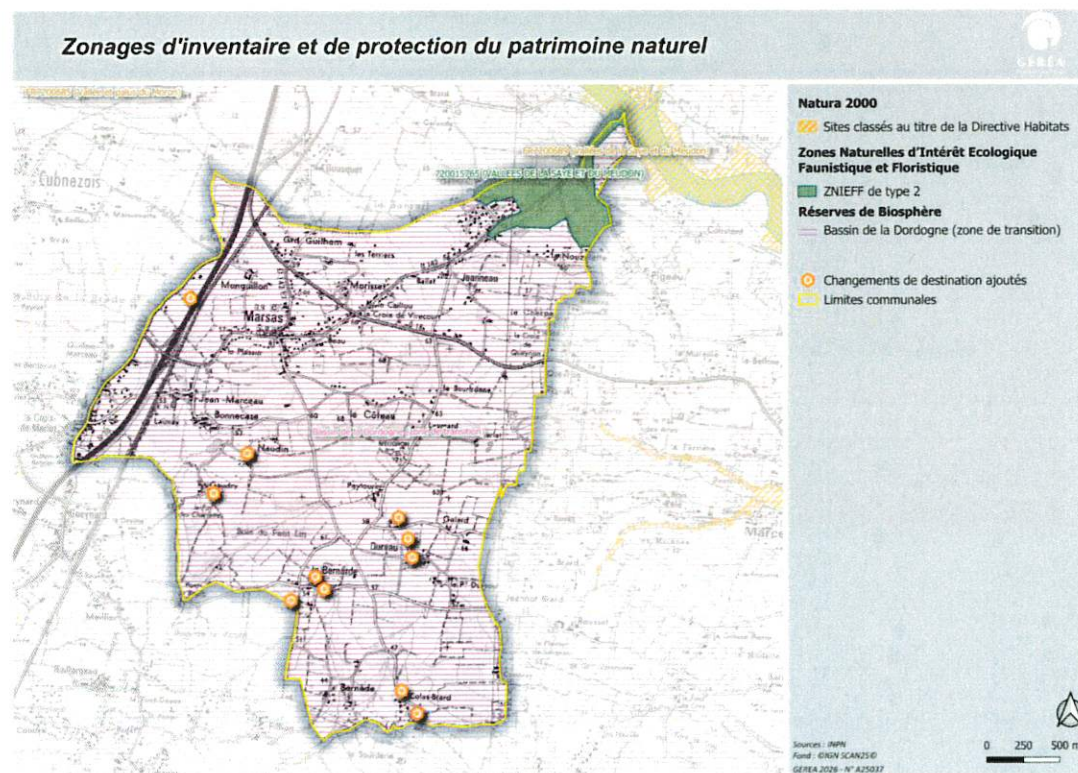
Le territoire communal n'est concerné par la présence **d'aucun espace protégé selon le Code de l'environnement** (Arrêté préfectoral de Protection de Biotope, Réserve Naturelle Nationale ou Régionale, Réserve Biologique, Parc National, ...).

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.

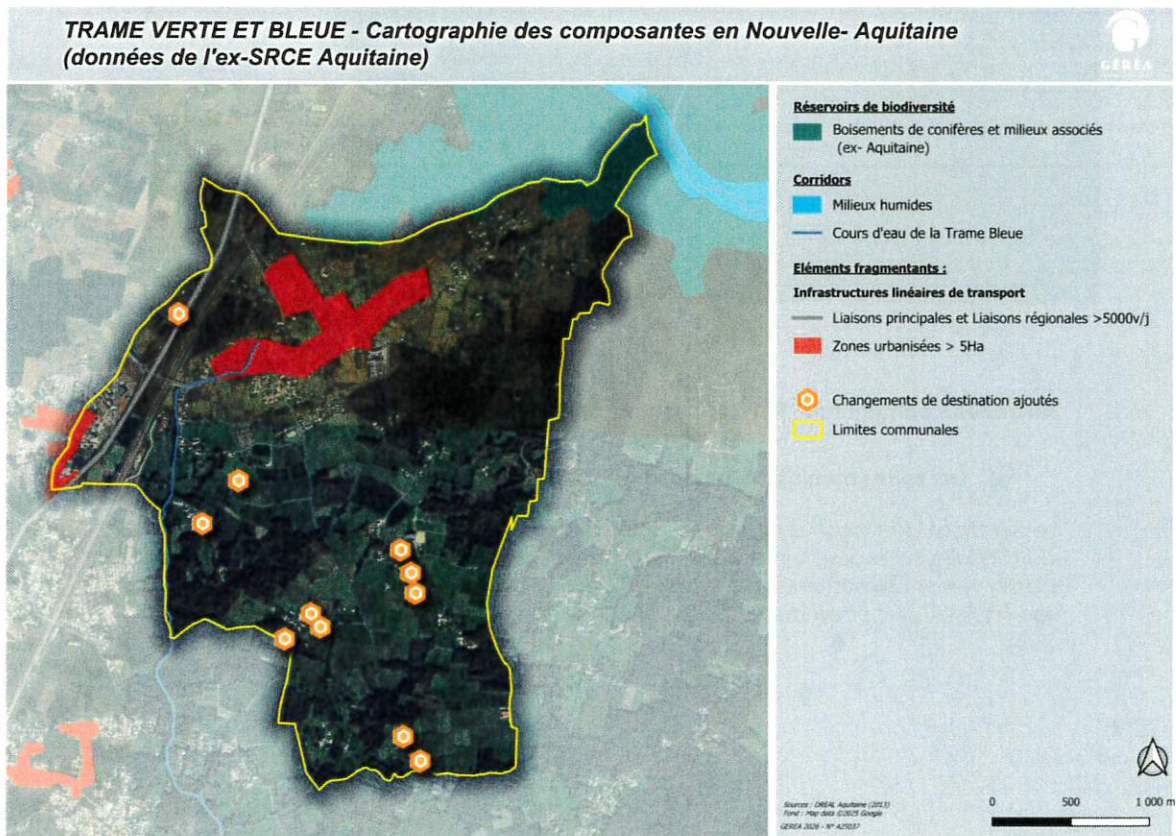


Zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel

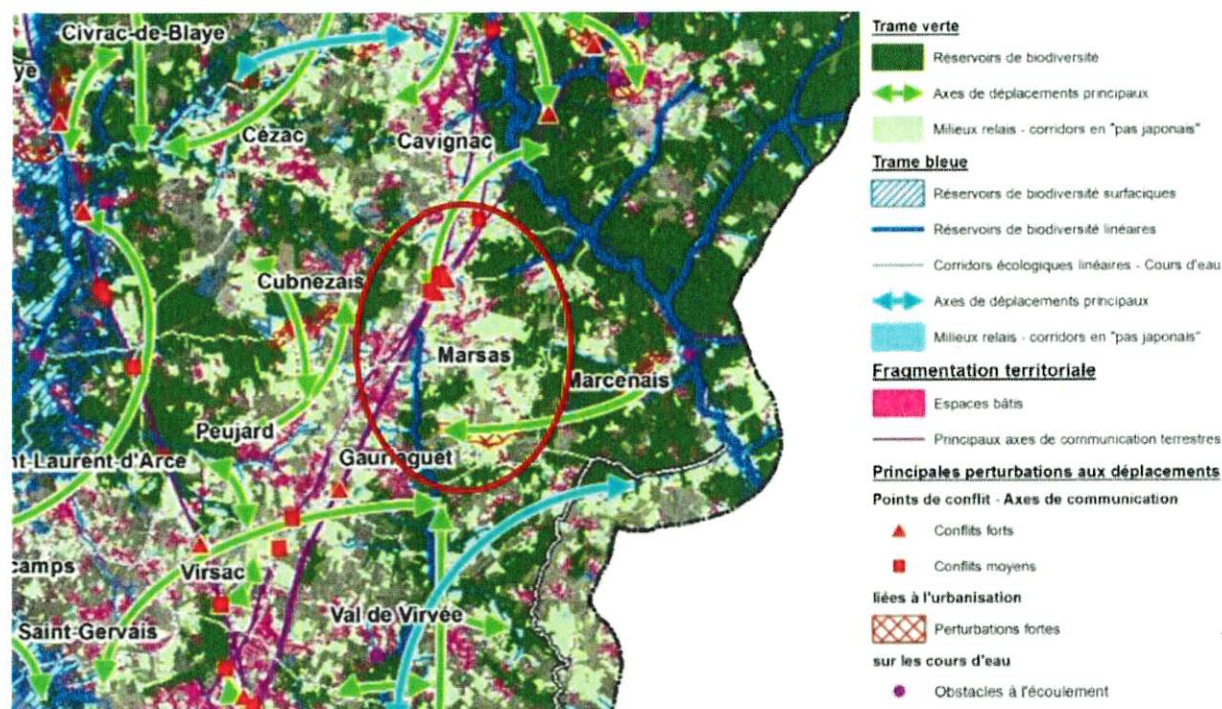
b) La Trame Verte et Bleue

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.



Trame verte et bleue régionale



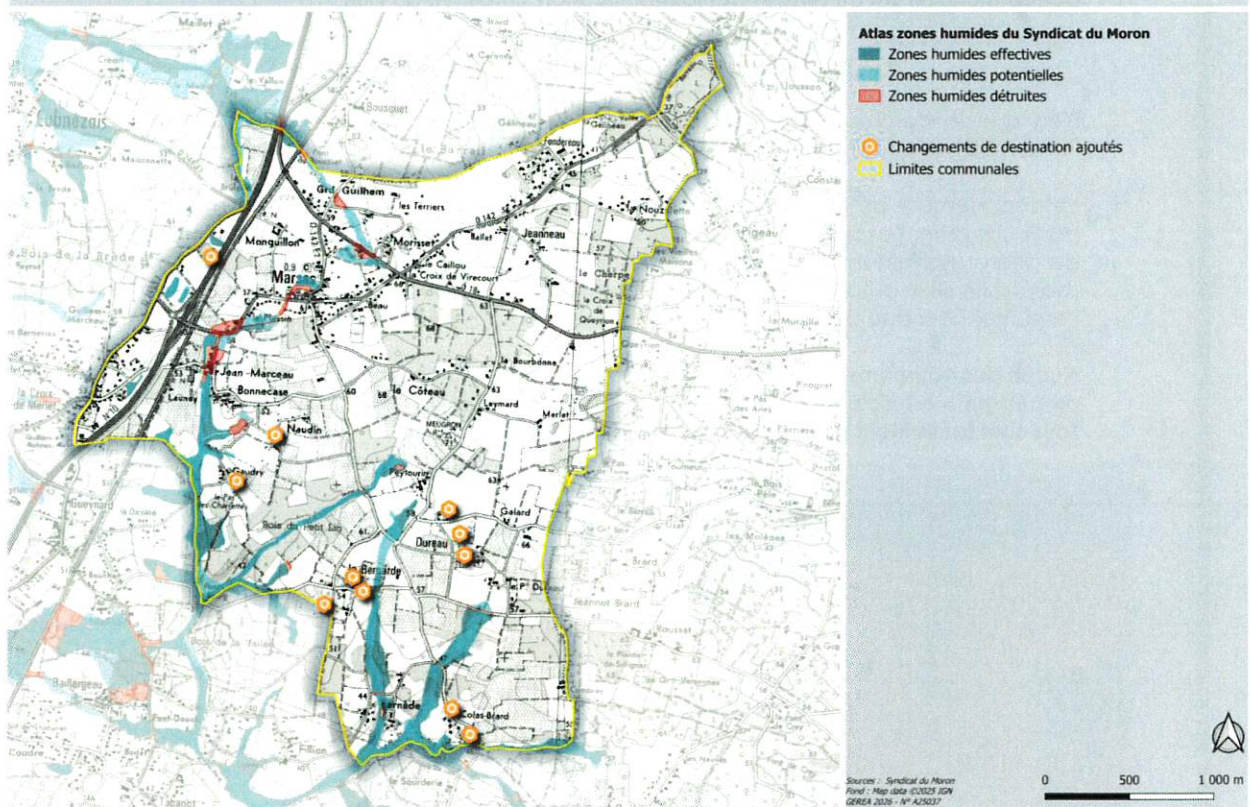
Extrait de la trame verte et bleue définie à l'échelle du SCoT Cubzaguais Nord Gironde (Source : Syndicat mixte du SCoT, 2020)

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 expertiser sur le Syndicat, et qui occupe la pointe Nord du territoire communal, ont été finalisés en décembre 2022. Ceux conduits sur le bassin de la Virvée ont été finalisés en 2023-2024.

Zones humides issues de la bibliographie



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

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.

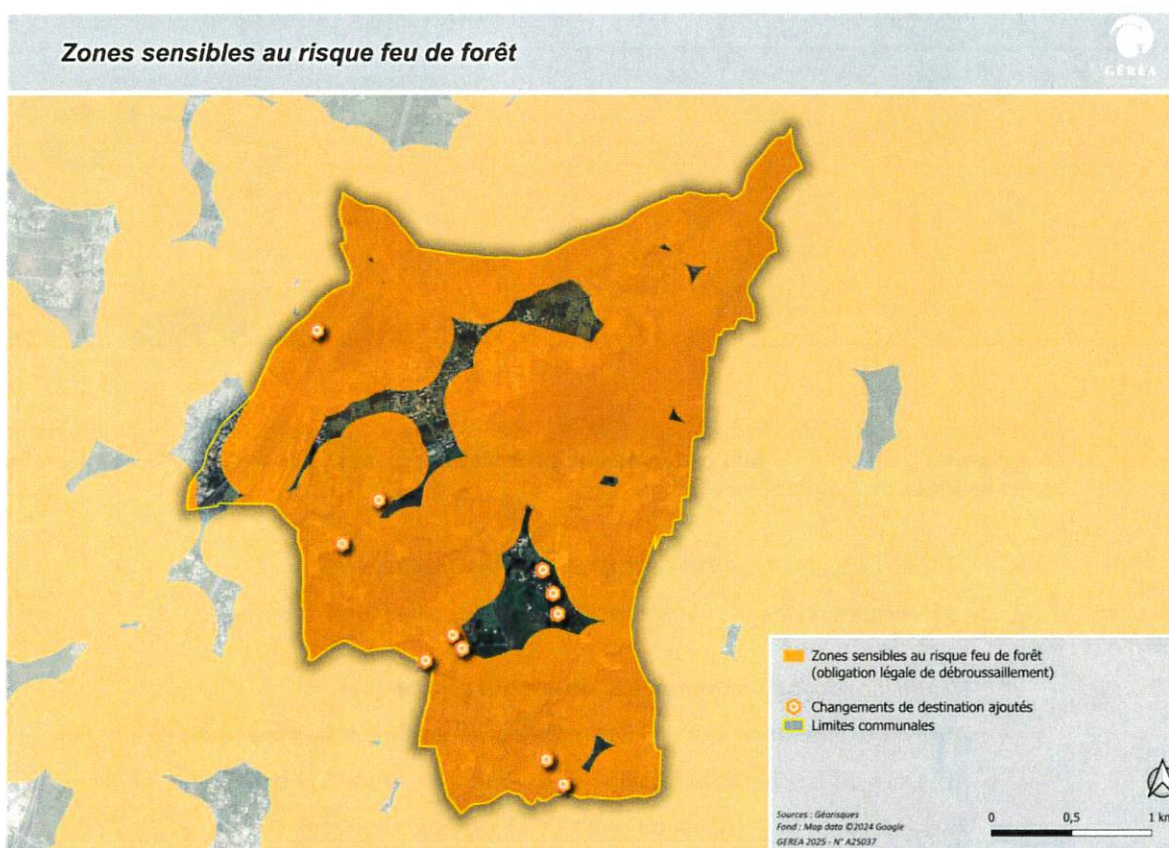
Les sites de projet ne sont, bien sûr, pas concernés par l'ensemble de ces risques. L'analyse ci-dessous ne s'intéressera donc qu'à ceux pouvant avoir des interactions potentielles avec les occupations du sol autorisées par la modification simplifiée du PLU.

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 débroussaillage dans une zone considérée comme sensible au risque d'incendie de forêt (bande de 50 m autour du massif à maintenir en état débroussaillé). La cartographie qui suit, illustre l'emprise théorique des Obligations Légales de Débroussaillage sur le territoire communal.

Aucun des bâtiments susceptibles de changer de destination ajoutée 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.



Zones sensibles au risque feu de forêt

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 concernée 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'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

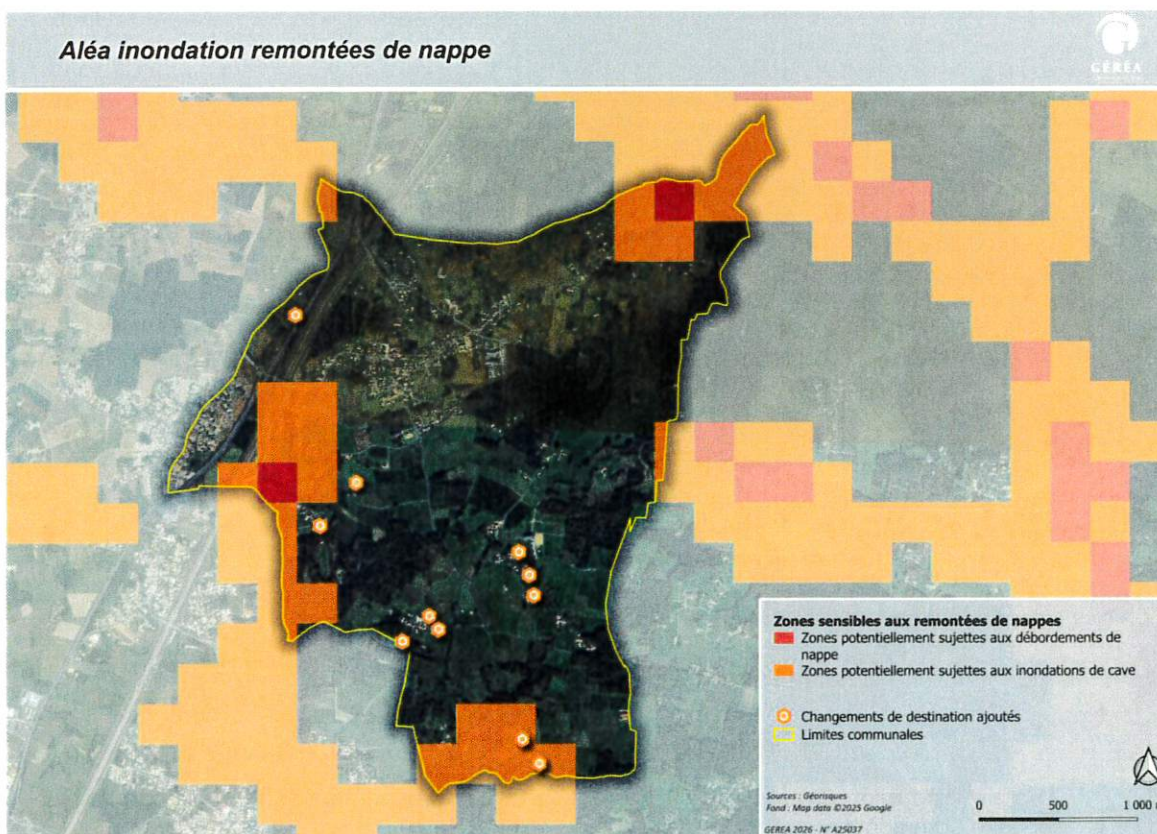
Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors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



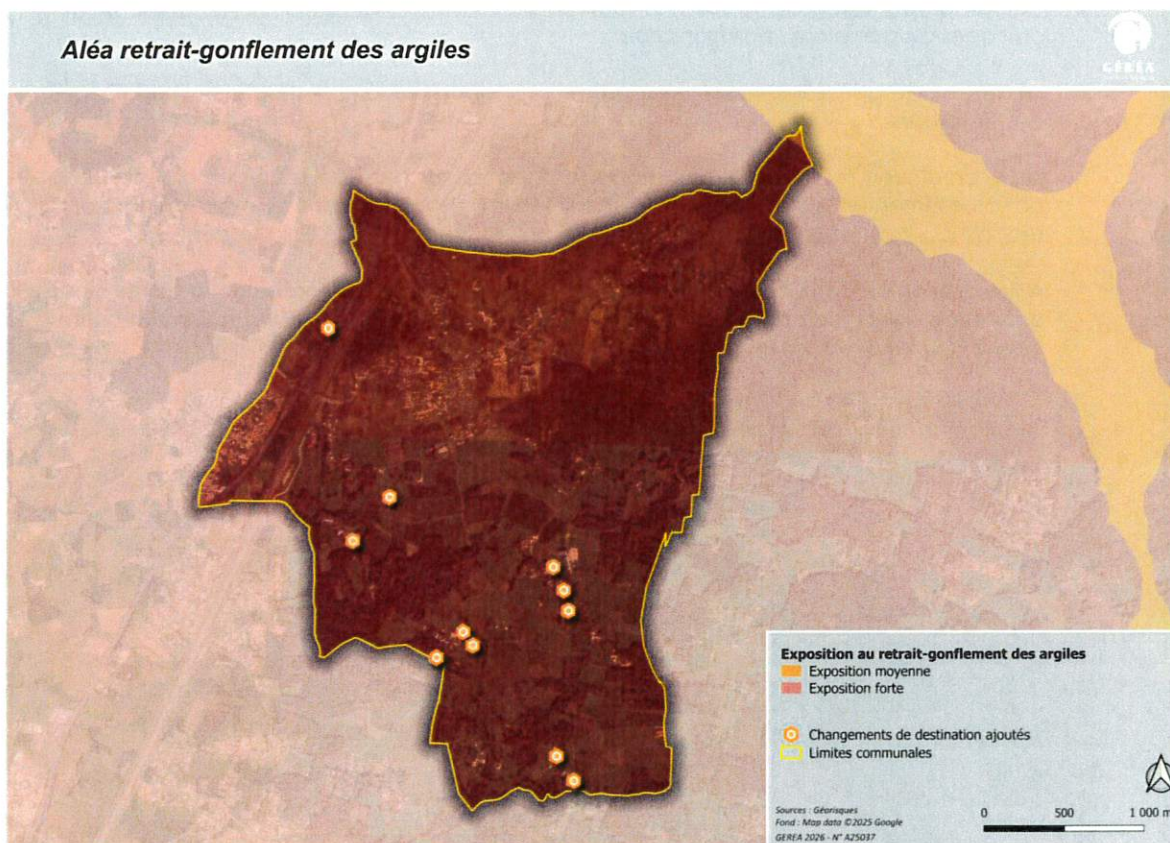
Aléas remontés de nappe

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.

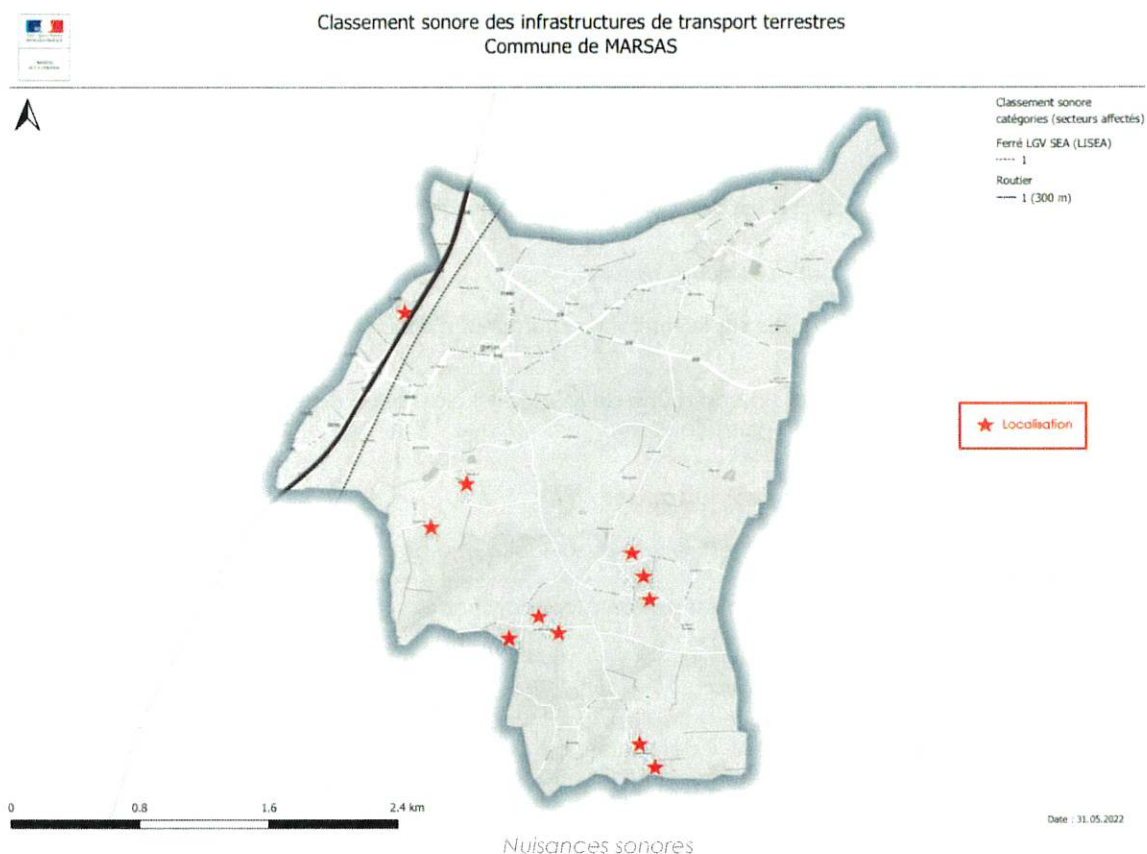
2.2.3.7. Les nuisances

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 ».



Nuisances sonores

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, Collabrard).

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		Charge	Concentration
VOL	3 959 m ³ /j	65 %		4 454 m ³ /j	
DBO5	819 Kg/j	46 %	98 %	14 Kg/j	3,2 mg/l
DCO	2 370 Kg/j	46 %	94 %	132 Kg/j	30 mg/l
MES	1 135 Kg/j		97 %	33 Kg/j	7,3 mg/l
NGL	266 Kg/j		54 %	121 Kg/j	28 mg/l
NTK	264 Kg/j		62 %	101 Kg/j	24 mg/l
PT	29 Kg/j		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 Cubzadai-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	m³/h	m³/j	m³/an
« Pont de Girard 2 » LES BILLAUX	Éocène centre déficitaire	Zone de dénoyage	59	1 200	430 700
« Palu de Rabi 3 » LES BILLAUX			91	1 200	438 000
« Palu de Rabi Girard 4 » LES BILLAUX			250	4 000	1 200 000
« Doret 3 » St ANDRE DE CUBZAC	Éocène centre déficitaire	Zone de dénoyage	200	3 200	900 000
Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE CENTRE déficitaire				2 100 000 m³	
« La Brauge » PEUJARD	Éocène Nord non déficitaire	-	150	2 400	855 000
« Les Nauves » VAL-DE-VIRVEE			150	3 000	1 095 000
Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE NORD non-déficitaire				1 950 000 m³	
TOTAL des volumes annuels autorisés toutes unités de gestion confondues				4 050 000 m³	

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

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

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

c) Eaux pluviales

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

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

2.3.1. L'organisation du zonage

L'examen du Plan de Zonage du PLU en vigueur montre que **les terrains concernés par la modification simplifiée sont classés en zone naturelle « N » pour 9 des 11 changements de destinations, tandis que deux sites sont 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**.

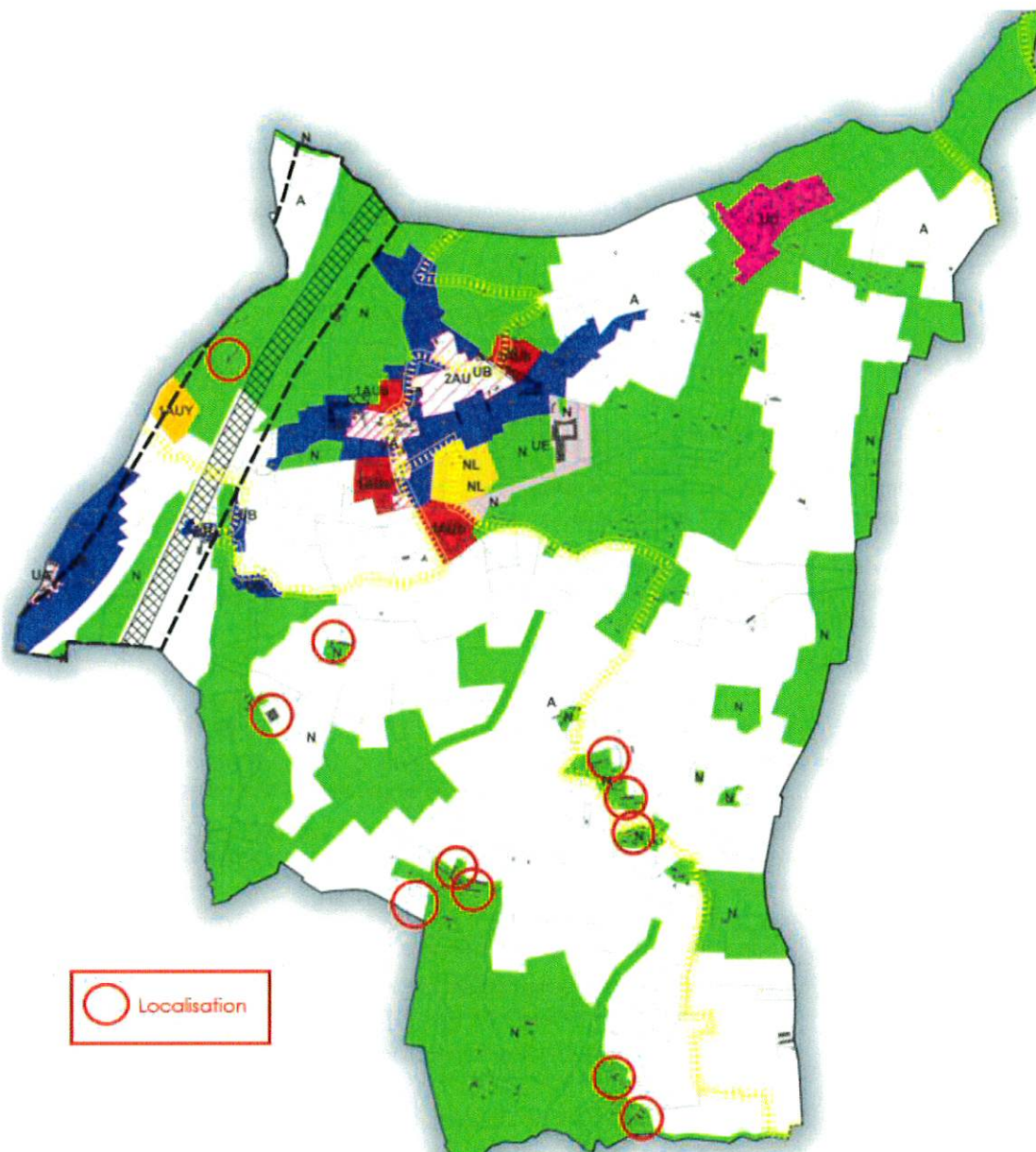
Concernant la zone A, le règlement écrit du dossier de PLU précise que la zone A est une zone qui *« recouvre tout le territoire où il convient de protéger les conditions d'exploitation du sol (agriculture). La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise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

Elle ne comprend **aucun secteur**.

2.3.2. Les dispositions du règlement

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

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



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 ciblée, 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 régit :

« Sont autorisés sous conditions :

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

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

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

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

2.3.2.2. Le règlement de la zone A

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

« Sont interdits :

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

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

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

« Sont autorisés sous conditions :

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

2.3.4. Les dispositions du PADD

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

Il est ainsi indiqué :

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

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

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

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

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

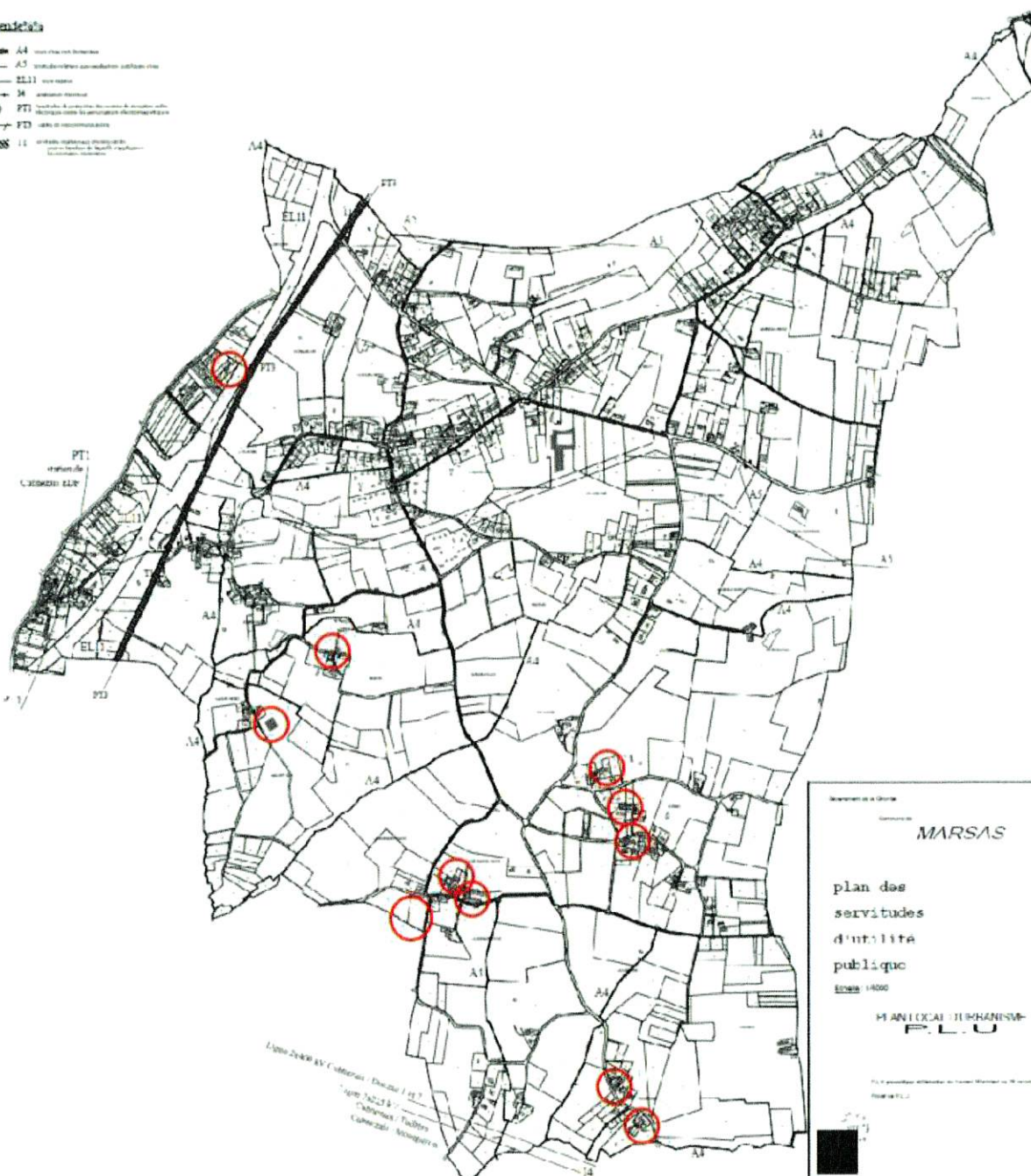
- > Servitude A4 : Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.
- > Servitude A5 : Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement ;
- > Servitude EL11 : Servitudes relatives aux voies express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

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



Légende

- A4 zone d'habitat individuel
- A5 zone d'habitat individuel collectif
- EL11 zone d'habitat individuel collectif
- 34 zone d'habitat individuel
- PT1 zone d'habitat individuel
- PT2 zone d'habitat individuel
- PT3 zone d'habitat individuel
- PT4 zone d'habitat individuel
- PT5 zone d'habitat individuel
- PT6 zone d'habitat individuel
- PT7 zone d'habitat individuel
- PT8 zone d'habitat individuel
- PT9 zone d'habitat individuel
- PT10 zone d'habitat individuel
- PT11 zone d'habitat individuel
- PT12 zone d'habitat individuel
- PT13 zone d'habitat individuel
- PT14 zone d'habitat individuel
- PT15 zone d'habitat individuel
- PT16 zone d'habitat individuel
- PT17 zone d'habitat individuel
- PT18 zone d'habitat individuel
- PT19 zone d'habitat individuel
- PT20 zone d'habitat individuel
- PT21 zone d'habitat individuel
- PT22 zone d'habitat individuel
- PT23 zone d'habitat individuel
- PT24 zone d'habitat individuel
- PT25 zone d'habitat individuel
- PT26 zone d'habitat individuel
- PT27 zone d'habitat individuel
- PT28 zone d'habitat individuel
- PT29 zone d'habitat individuel
- PT30 zone d'habitat individuel
- PT31 zone d'habitat individuel
- PT32 zone d'habitat individuel
- PT33 zone d'habitat individuel
- PT34 zone d'habitat individuel
- PT35 zone d'habitat individuel
- PT36 zone d'habitat individuel
- PT37 zone d'habitat individuel
- PT38 zone d'habitat individuel
- PT39 zone d'habitat individuel
- PT40 zone d'habitat individuel
- PT41 zone d'habitat individuel
- PT42 zone d'habitat individuel
- PT43 zone d'habitat individuel
- PT44 zone d'habitat individuel
- PT45 zone d'habitat individuel
- PT46 zone d'habitat individuel
- PT47 zone d'habitat individuel
- PT48 zone d'habitat individuel
- PT49 zone d'habitat individuel
- PT50 zone d'habitat individuel
- PT51 zone d'habitat individuel
- PT52 zone d'habitat individuel
- PT53 zone d'habitat individuel
- PT54 zone d'habitat individuel
- PT55 zone d'habitat individuel
- PT56 zone d'habitat individuel
- PT57 zone d'habitat individuel
- PT58 zone d'habitat individuel
- PT59 zone d'habitat individuel
- PT60 zone d'habitat individuel
- PT61 zone d'habitat individuel
- PT62 zone d'habitat individuel
- PT63 zone d'habitat individuel
- PT64 zone d'habitat individuel
- PT65 zone d'habitat individuel
- PT66 zone d'habitat individuel
- PT67 zone d'habitat individuel
- PT68 zone d'habitat individuel
- PT69 zone d'habitat individuel
- PT70 zone d'habitat individuel
- PT71 zone d'habitat individuel
- PT72 zone d'habitat individuel
- PT73 zone d'habitat individuel
- PT74 zone d'habitat individuel
- PT75 zone d'habitat individuel
- PT76 zone d'habitat individuel
- PT77 zone d'habitat individuel
- PT78 zone d'habitat individuel
- PT79 zone d'habitat individuel
- PT80 zone d'habitat individuel
- PT81 zone d'habitat individuel
- PT82 zone d'habitat individuel
- PT83 zone d'habitat individuel
- PT84 zone d'habitat individuel
- PT85 zone d'habitat individuel
- PT86 zone d'habitat individuel
- PT87 zone d'habitat individuel
- PT88 zone d'habitat individuel
- PT89 zone d'habitat individuel
- PT90 zone d'habitat individuel
- PT91 zone d'habitat individuel
- PT92 zone d'habitat individuel
- PT93 zone d'habitat individuel
- PT94 zone d'habitat individuel
- PT95 zone d'habitat individuel
- PT96 zone d'habitat individuel
- PT97 zone d'habitat individuel
- PT98 zone d'habitat individuel
- PT99 zone d'habitat individuel
- PT100 zone d'habitat individuel



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

Rappelons que les remaniements apportés 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 (STECAL), 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.

2

MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

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

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

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

Ainsi, le bâtiment, objet du changement de destination :

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

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

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

3.1.1.2. La justification

On a vu que cette possibilité offerte par le Code de l'Urbanismes 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 destinations pouvant changer de destination ;
- > le **règlement graphique**. Il doit identifier ponctuellement des bâtiments faisant l'objet d'un 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.

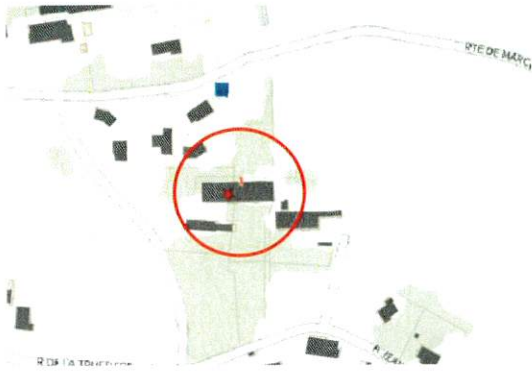
3.1.2. Les évolutions du dossier de PLU

3.1.1.2. Création 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 11¹ fiches descriptives s'appliquant à chacun des 11 bâtiments retenus comportant un extrait du plan de zonage modifié.

¹ À l'issue de la mise à disposition du dossier, une observation a conduit à l'ajout d'un changement de destination, faisant ainsi passer le nombre total de changements de destination de 10 à 11.

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

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

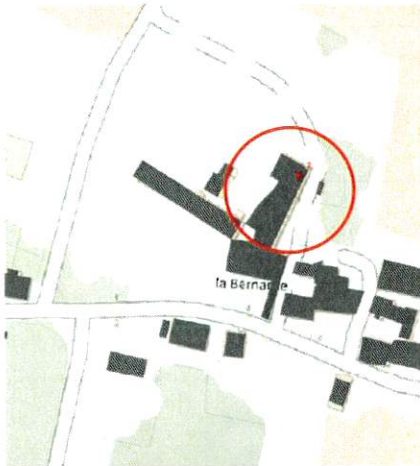
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

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

2

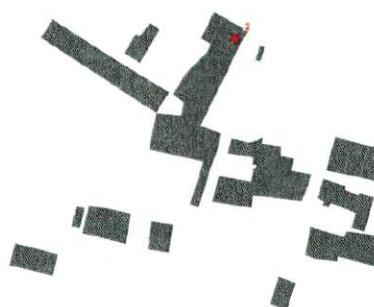
MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

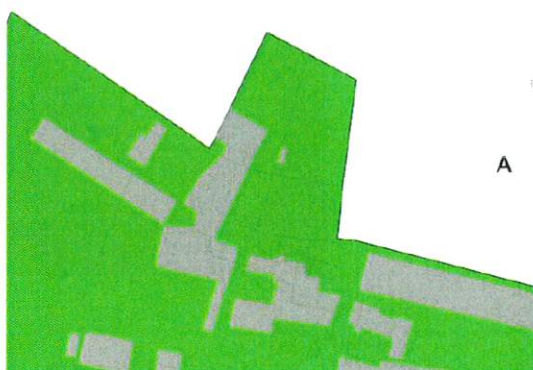
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral

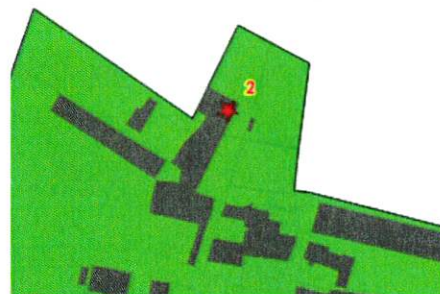


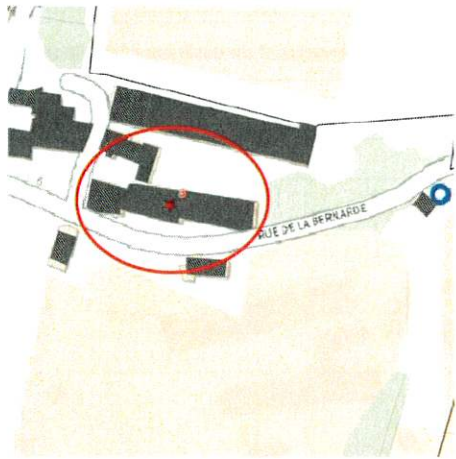
C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur



Document modifié



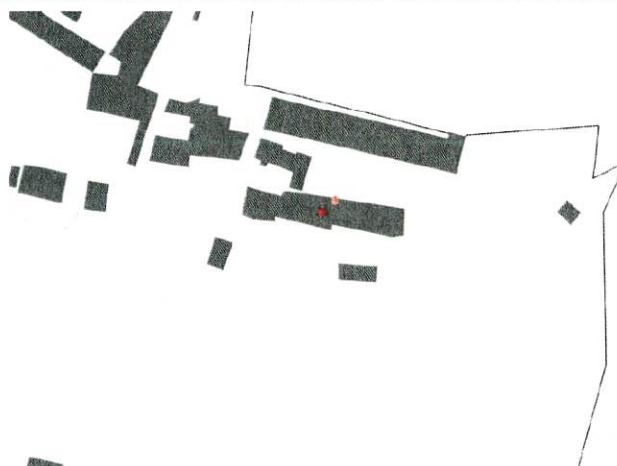
3	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	BERNARDE-NORD LA	N° parcelle cadastrale	ZD 105
						
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment		
Intérêt architectural et patrimonial		Non				
Destination actuelle		Bâtiment agricole				
Liens avec l'activité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

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

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

B – Localisation sur plan cadastral

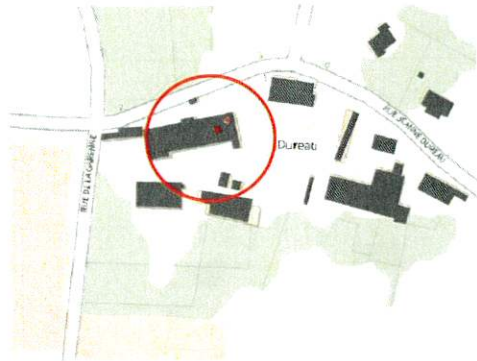


C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

2

MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

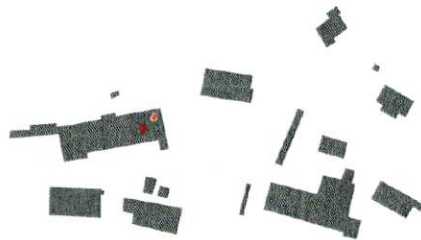
4	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 275.273,272, 276
						
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment			Photographies du bâtiment			
Intérêt architectural et patrimonial			Non			
Destination actuelle			Bâtiment agricole			
Liens avec l'activité agricole ou forestière						
Lié à un siège d'exploitation			Non			
Proximité d'autres bâtiments agricoles			Oui			
Desserte par les réseaux						
Électricité			Oui			
AEP			Oui			
Assainissement collectif			Non			
Proximité voirie publique			Oui			
Défense incendie			Oui			
Enjeux environnementaux						
Site Natura 2000			Non			
ZNIEFF			Non			
Autre inventaire ou protection			/			
Risque feu de forêt			Oui			
Zone inondable			Non			
Intérêt paysager			Non			
COMMENTAIRES						
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.						

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

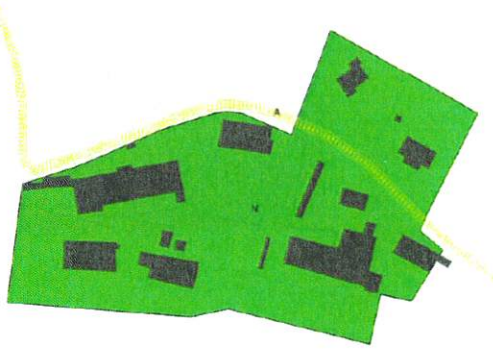
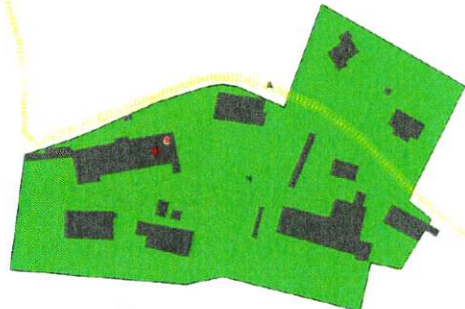
A – Motivation du changement de destination

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



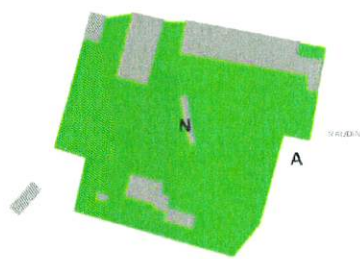
C – Extrait du règlement graphique

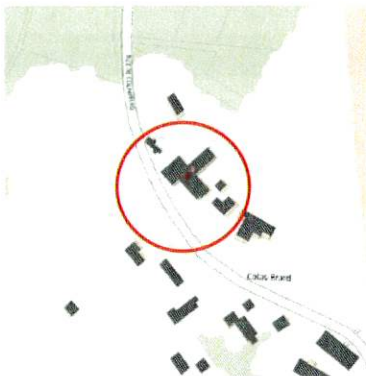
Document en vigueur	Document modifié
	

2

MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

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

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

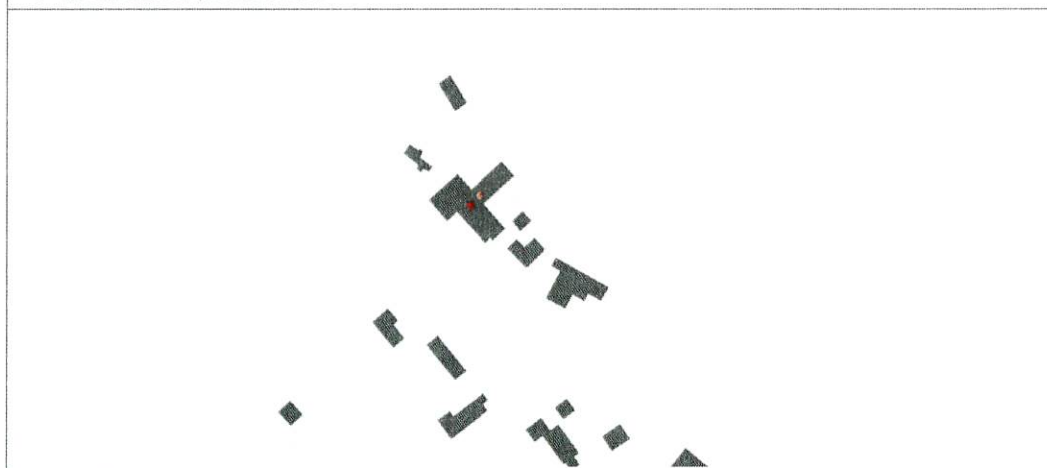
6	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 218 et 52
						
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment		
Intérêt architectural et patrimonial		Non				
Destination actuelle		Bâtiment agricole				
Liens avec l'activité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

COMMENTAIRES

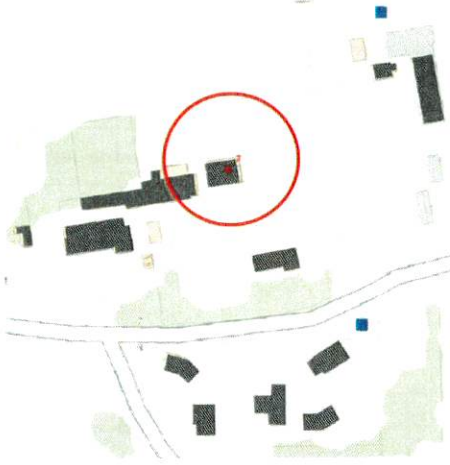
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.

EVOLUTIONS 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

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

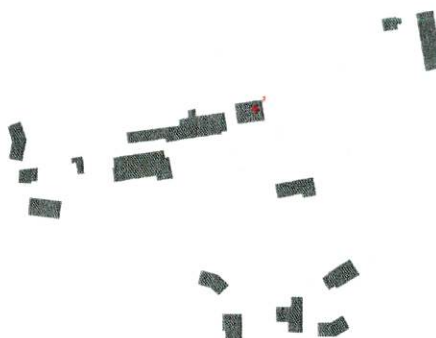
La grange a été transformé en 3 logements.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

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

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

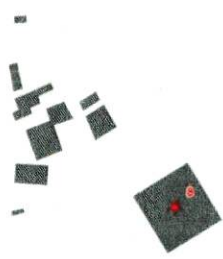
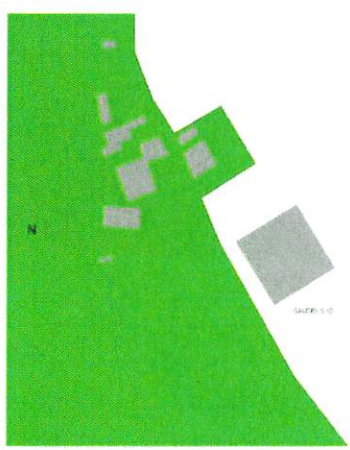
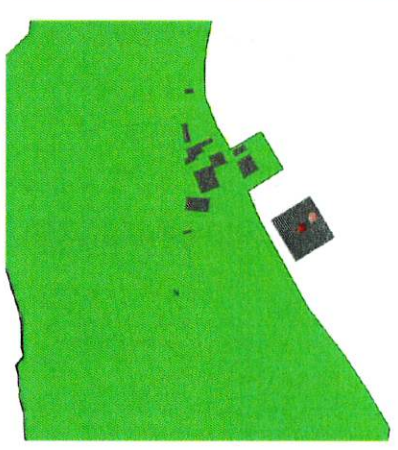
2

MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

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

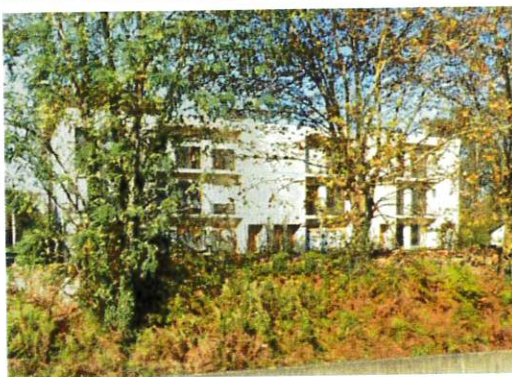
2

MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

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

2

MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

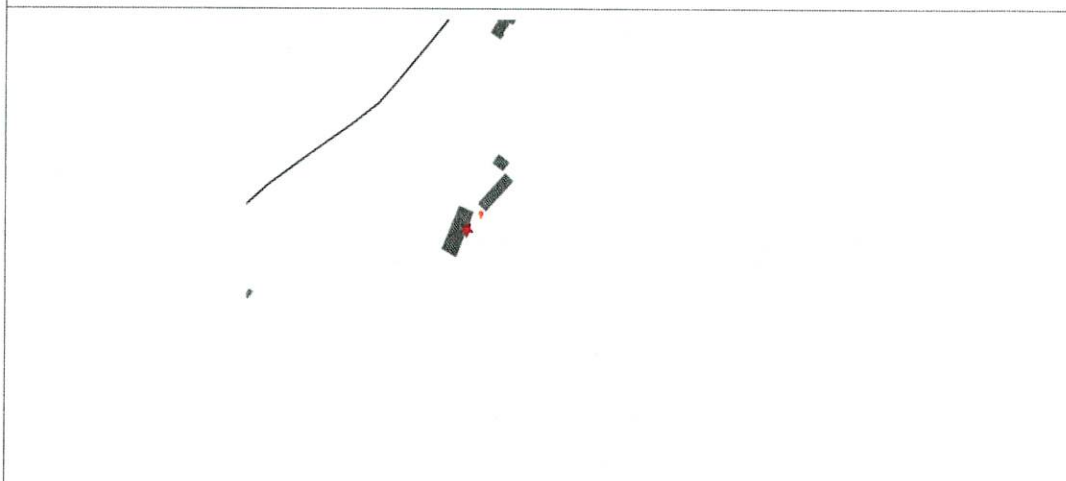
9	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	CHAMP-OUEST LE GRAND	N° parcelle cadastrale	ZK 185 et 112
						
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment		
Intérêt architectural et patrimonial		Non				
Destination actuelle		Commerce et activité de services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

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

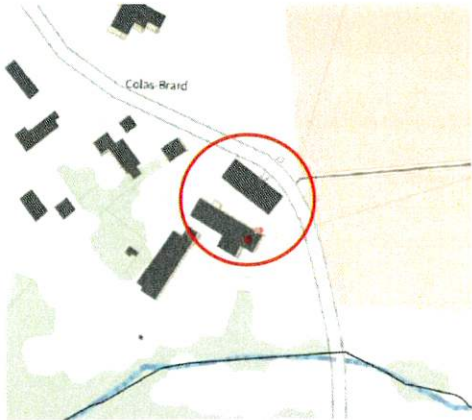
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers « l'habitat ».
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

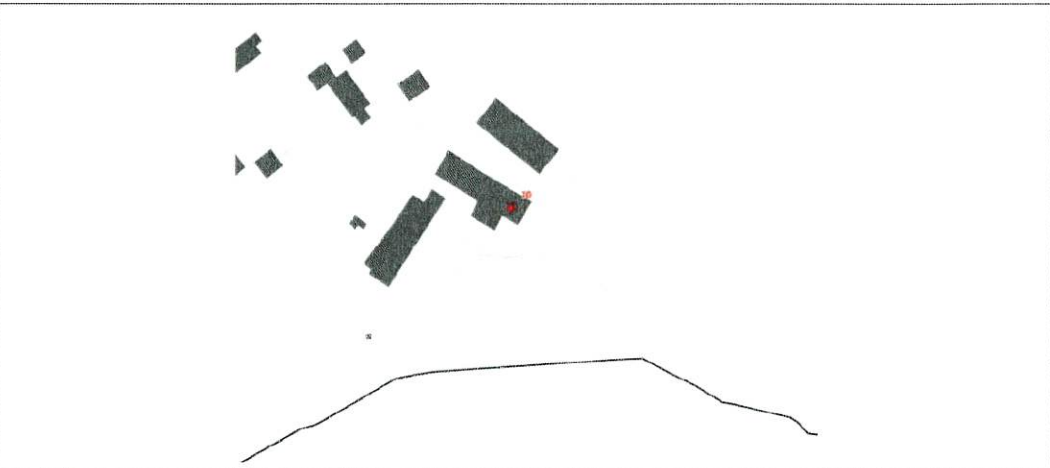
10	Objet	REGULARISATION	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 151
						
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment		
Intérêt architectural et patrimonial		Non				
Destination actuelle		Habitation				
Liens avec l'activité agricole ou forestière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

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers une habitation.
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

2

MOTIVATION ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

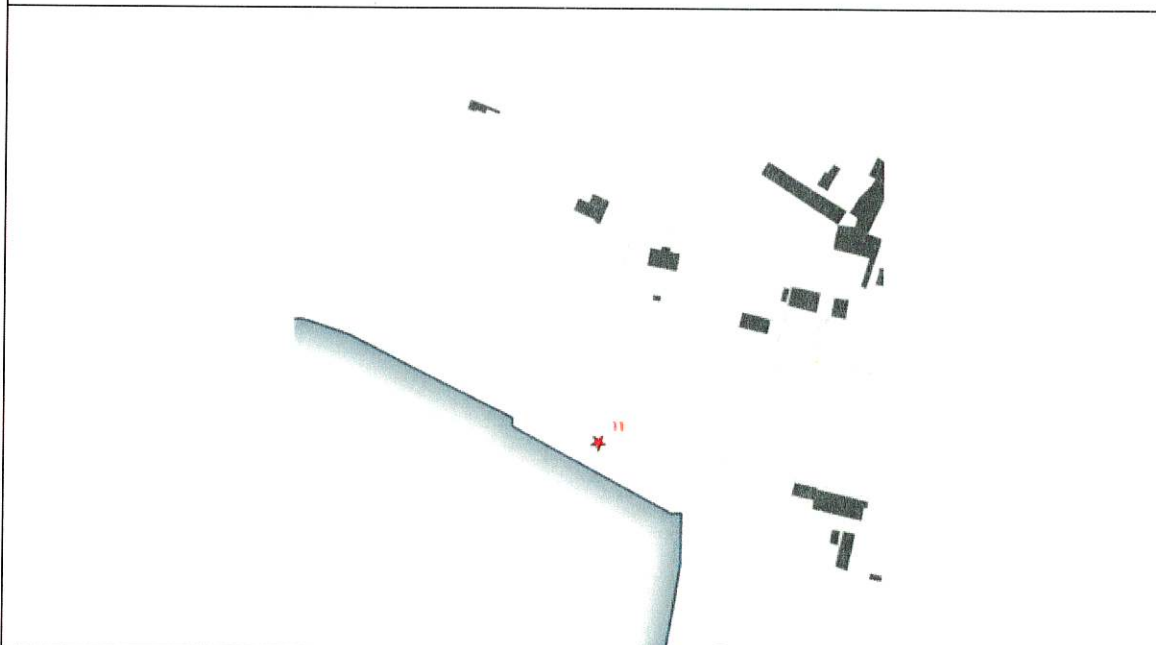
11	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	LA BERNARDE OUEST	N° parcelle cadastrale	ZH 31
						
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment			Photographies du bâtiment			
Intérêt architectural et patrimonial			Non			
Destination actuelle			Agricole (remise)			
Liens avec l'activité agricole ou forestière						
Lié à un siège d'exploitation			Oui			
Proximité d'autres bâtiments agricoles			Non			
Desserte par les réseaux						
Électricité			Oui			
AEP			Oui			
Assainissement collectif			Non			
Proximité voirie publique			Oui			
Défense incendie			Oui			
Enjeux environnementaux						
Site Natura 2000			Non			
ZNIEFF			Non			
Autre inventaire ou protection			/			
Risque feu de forêt			Oui			
Zone inondable			Non			
Intérêt paysager			Non			
COMMENTAIRES						
Il s'agit d'une remise agricole. L'objectif serait de rénover le bâtiment afin de créer une habitation						

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

Au vu du nombre de logement sur la commune, ces 11 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.

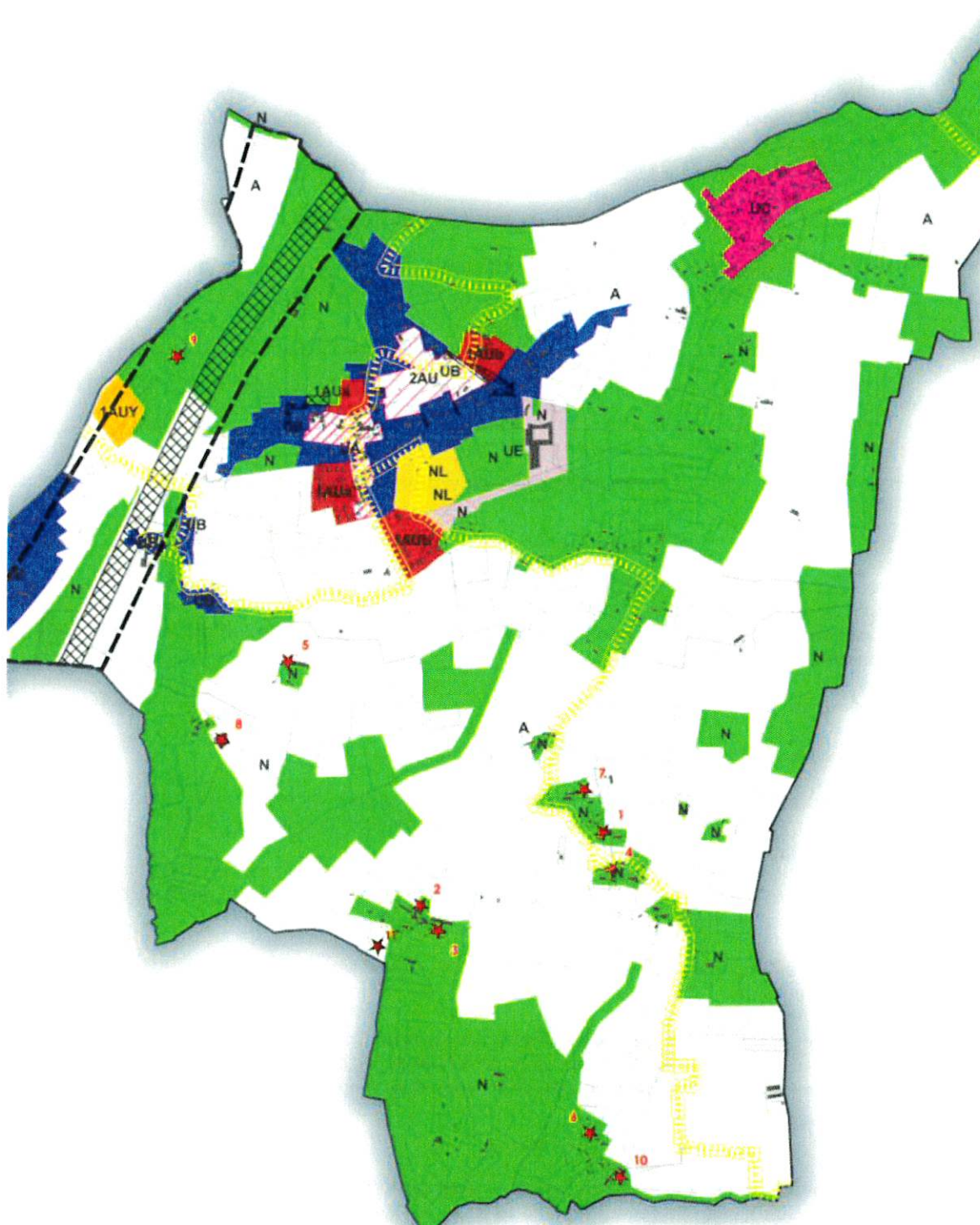
Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

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 réglementation 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 changements de destination, puisque la restauration et l'aménagements sont, par nature, intrinsèquement liés au changement des destination visé un nouvel alinéa (texte supprimé en bleu barré, texte rajouté en rouge) :

« Sont autorisés sous conditions :

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

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

2.7.8 - 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'habitations.
- 1.6 - Les installations classées non directement liées aux exploitations agricoles.
- 1.7 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

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

■ 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 liées 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'adjoindre 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'était 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 que :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus 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, abris de jardins...), séparées de la construction principale. Ces annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres). L'emprise au sol globale des annexes sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 50 m² (hors piscines). Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m² (terrasse et locaux techniques inclus).¹**

2.4 - Les extensions des constructions existantes ~~avant l'approbation du présent règlement~~ **à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de surface de plancher².**

[...] »

¹ Ces deux dernières dispositions ont été rajoutées à la demande de la CDPENAF.

² Cette disposition a été rajoutée à la demande de la commune de Marsas lors de la consultation des Personnes Publiques Associées.

c) Modification de l'article A9

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

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

9.1 — Non réglementé.**9.1 - Pour les constructions destinées à l'habitation :**

- L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, quel que soit le nombre d'annexes (hors piscines et leurs aménagements connexes).
- L'emprise au sol est limitée à 80 m² pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse et locaux techniques)¹.

9.2 - Autres constructions : non réglementé.**d) Modification de l'article A10**

A la différence du règlement des autres zones, l'article A10 ne réglemente pas la hauteur des annexes séparées des constructions principales. Dans leurs avis, la DDTM 33 et la CDPENAF ont considéré que ces constructions doivent être encadrées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

Cette disposition est donc rajoutée à l'article A10 :

« 10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 8 m au faîtage.

10.2 - La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

10.3- Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf pour les éléments techniques particuliers tels que cuves et silos... »

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.

¹ Formulation corrigée à la demande de la CDPENAF.

- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que la surface totale du bâtiment final ~~ne puisse excéder 250 m² de SHON brute~~ **n'excède pas 250 m² de surface de plancher**¹.
- 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). L'emprise au sol globale des annexes sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 50 m² (hors piscines). Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m² (terrasse et locaux techniques inclus)**.²

[...] »

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 au sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².
- L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, quel que soit le nombre d'annexes (hors piscines et leurs aménagements connexes).
- L'emprise au sol est limitée à 80 m² pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse et locaux techniques)³.

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 2015⁴, 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.

¹ Cette disposition a été rajoutée à la demande de la commune de Marsas lors de la consultation des Personnes Publiques Associées.

² Ces deux dernières dispositions ont été rajoutées à la demande de la CDPENAF.

³ Formulation corrigée à la demande de la CDPENAF.

⁴ L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme a procédé à la recodification de la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme. Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 procède quant à lui à la mise à jour de la partie réglementaire de ce même livre du Code de l'urbanisme.

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 :

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 1er : « 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 1er : « 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 sans 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 caducs au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

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

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

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

1. Règlement national d'urbanisme :

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

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

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

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

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

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

Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques et notamment :

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

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

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

un document d'urbanisme en tenant lieu, conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

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

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

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

3.3.2. La mise à jour 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.

Ces dispositions ont été actualisées pour répondre à la demande spécifique de la commune, en supprimant celles qui n'avaient plus cours aujourd'hui (installations et travaux divers).

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

3.3.2.1. Justification de la modification

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

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

Toutefois, l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 « relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme » et de son décret d'application

n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, entrés en vigueur le 1^{er} mars 2012, ont supprimé cette notion, en même temps que celle de surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB).

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

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

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

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

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

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

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

3.3.2.1. Les évolutions du règlement

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

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

Si l'on veut maintenir une 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 règlements 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 présence peut induire en erreur des lecteurs non avertis.

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

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

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

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

14.1 - Supprimé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 justifiante, 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 associées 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 concerner (gestion des eaux pluviales, 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, modelés 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 haïes 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	93
2. Conclusion.....	96

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LOW

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 de modification simplifiée du PLU de Marsas et tient lieu d'auto-évaluation.

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

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

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

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

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

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

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

Thème	Auto-évaluation des incidences
Émissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	Changements de destination : 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. Mise en cohérence du règlement écrit : A ce titre, il n'est pas à attendre d'incidence significative particulière sur la qualité de l'air ou le climat. Changements de destination : Un seul bâtiment listé dans ceux susceptibles de changer de destination ajoutée est concerné par des nuisances sonores en raison de son positionnement aux abords de la RN10. Il convient néanmoins de largement relativiser l'impact potentiel de l'ajout de ce bâtiment, puisqu'il s'agit d'un ancien hôtel qui a déjà fait l'objet d'un permis de construire accordé en 2022 pour transformation en logements. Son changement de destination s'inscrit pleinement dans une logique de réhabilitation de bâti vacant tout en s'accompagnant de la mise en œuvre de mesures de réduction du bruit ambiant dans le cadre des travaux de réhabilitation envisagés. Mise en cohérence du règlement écrit : La rectification de règles obsolètes n'a aucune incidence d'un point de vue nuisances.
Nuisances sonores	Changement de destination : Le bâti objet de la demande de changement de destination n'est pas concerné par des nuisances sonores. Modification du règlement écrit : 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.
Sols pollués et déchets	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. 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.
Thématiques cumulées	Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement.

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

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MARSAS MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Annexe : Fiches « changements de destination »



PLU APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 NOVEMBRE 2005

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 FEVRIER 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 19 février 2026

Le Président,

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

SLOW

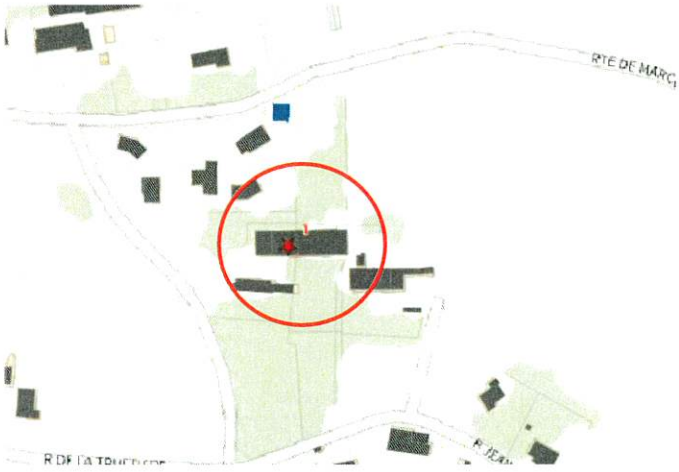
Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

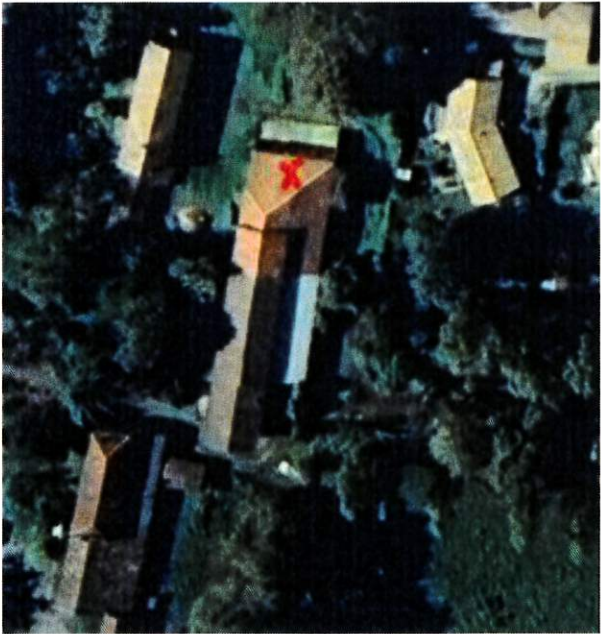
Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE



1	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 53
						

FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Bâtiment agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LOW

COMMENTAIRES

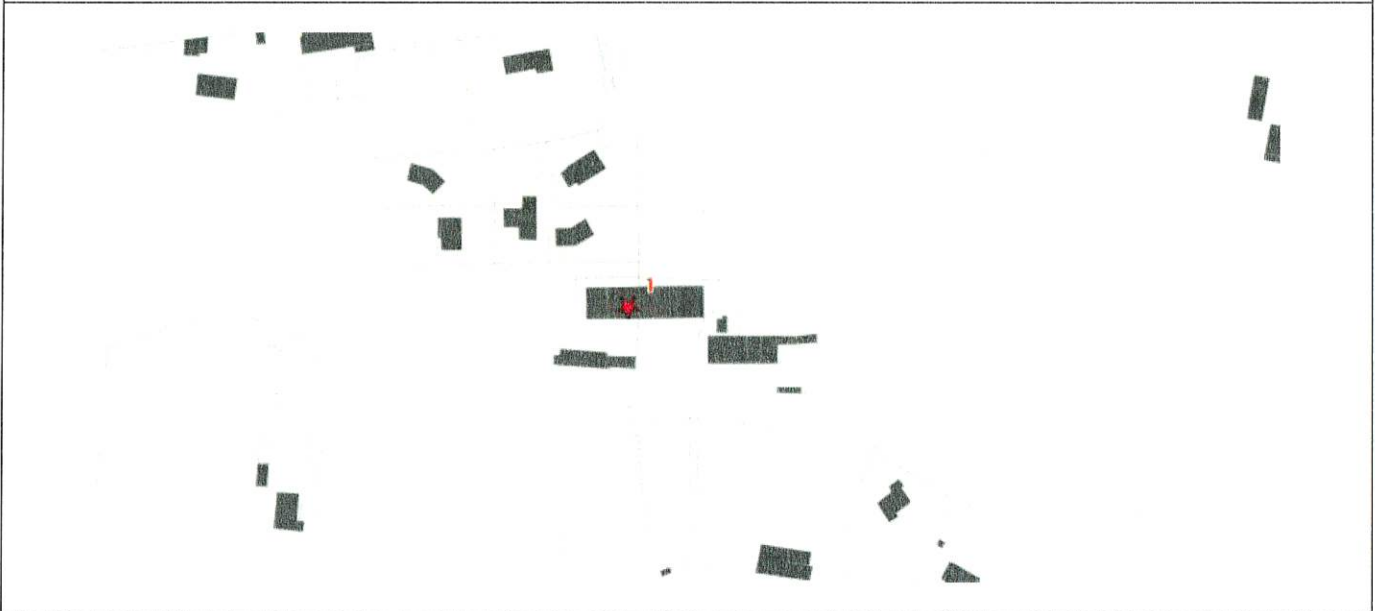
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

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

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

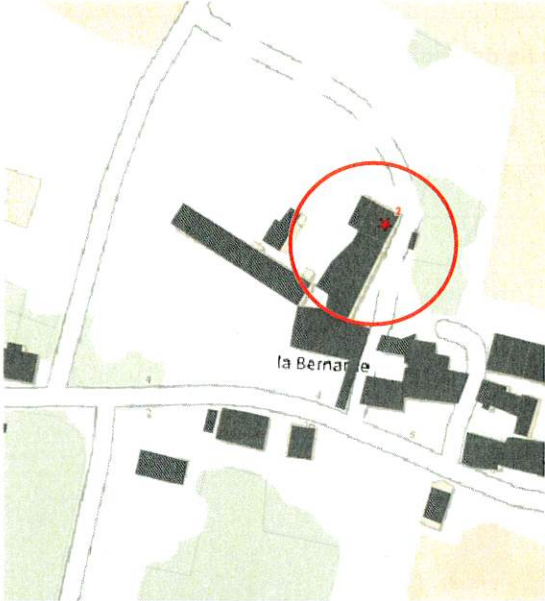
Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LOW

2	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	BERNARDE-NORD LA	N° parcelle cadastrale	ZD 165
						
						

FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment

Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Bâtiment agricole

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui

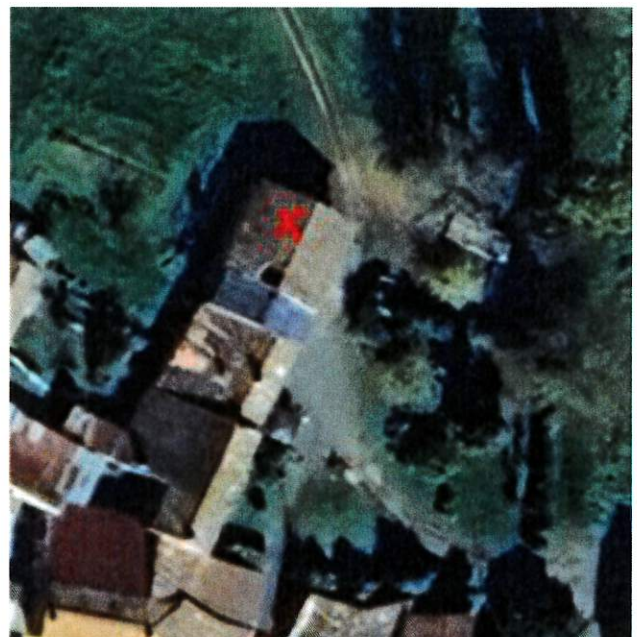
Desserte par les réseaux

Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Oui

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	/
Risque feu de forêt	Oui
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographies du bâtiment

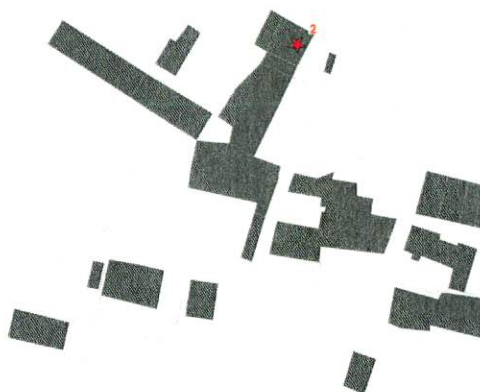


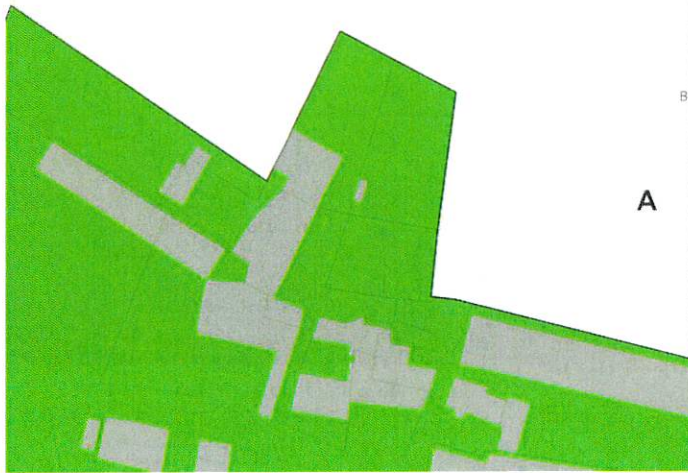
COMMENTAIRES

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).

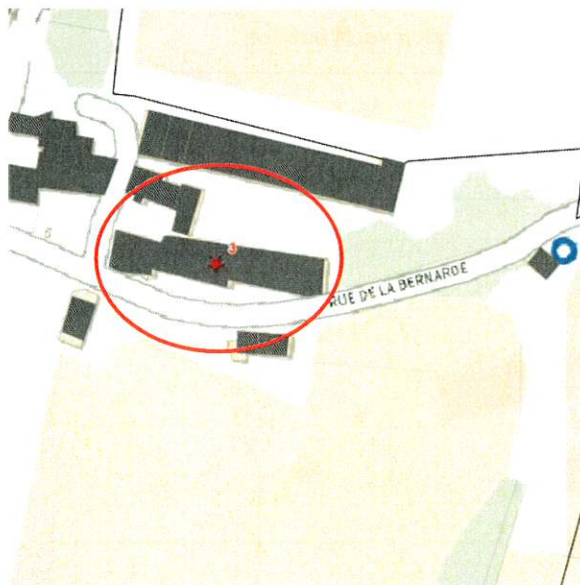
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**A – Motivation du changement de destination**

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

B – Localisation sur plan cadastral**C – Extrait du règlement graphique**

Document en vigueur	Document modifié
	

3	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	BERNARDE-NORD LA	N° parcelle cadastrale	ZD 105
---	-------	----------------------------------	----------	------------------	------------------------	--------

**FICHE D'IDENTITE****Caractéristiques principales du bâtiment**

Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Bâtiment agricole
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Oui
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non

Desserte par les réseaux

Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Oui

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	/
Risque feu de forêt	Oui
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographies du bâtiment**COMMENTAIRES**

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LOW

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

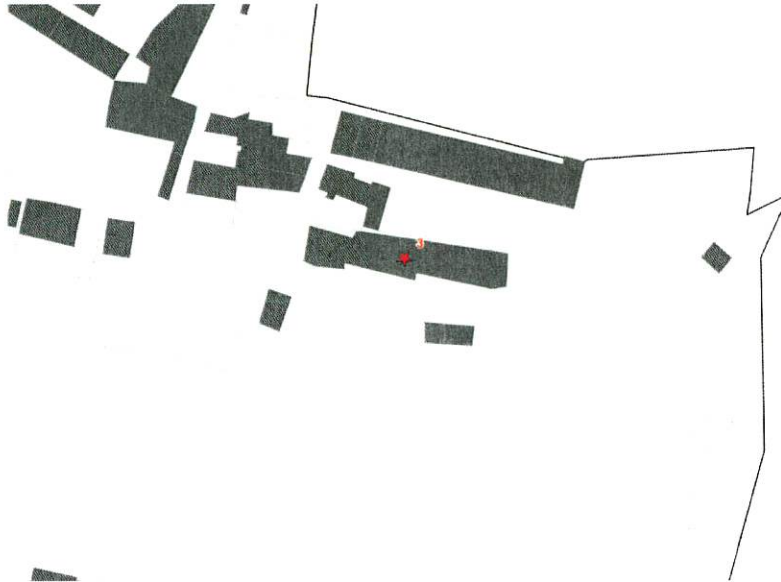
Nature du changement de destination demandé

Procédure de changement de destination vers l'habitat

Délai prévisionnel de réalisation du projet

Effet immédiat

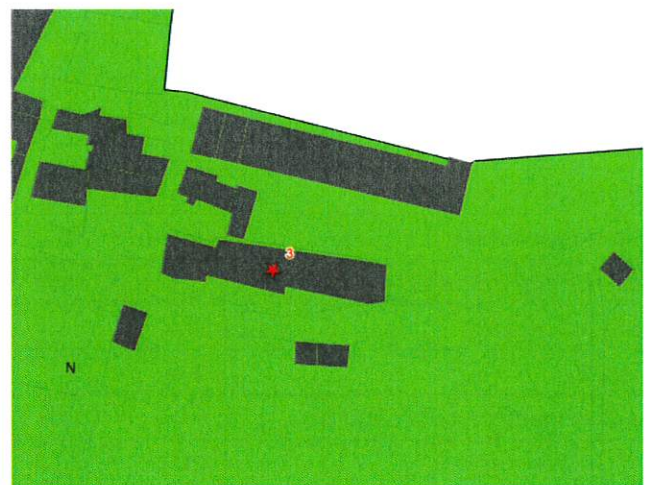
B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur

Document modifié



Envoyé en préfecture le 23/02/2026

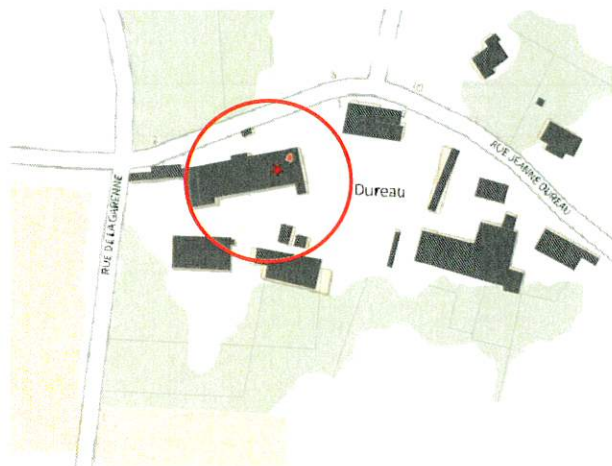
Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE



4	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 275,273,272, 276
---	-------	---------------------------	----------	--------	------------------------	---------------------------



FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment

Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Bâtiment agricole

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui

Desserte par les réseaux

Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Oui

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	/
Risque feu de forêt	Oui
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographies du bâtiment



COMMENTAIRES

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

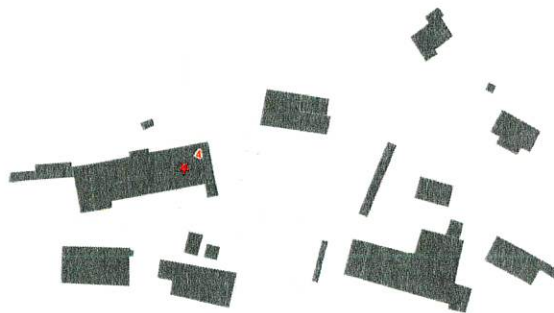
SLOW

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

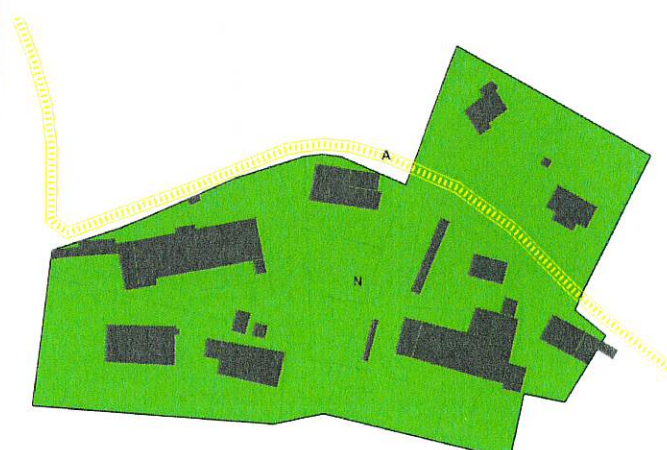
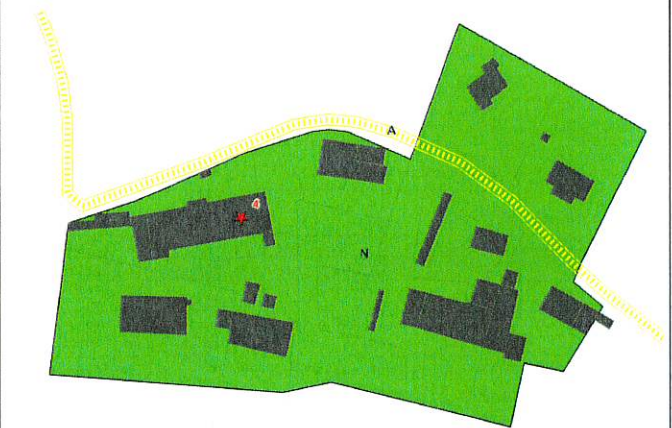
A – Motivation du changement de destination

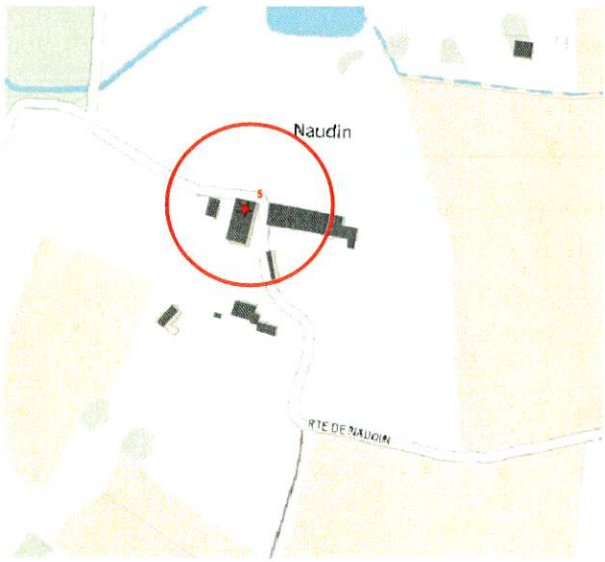
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié
	

5	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	NAUDIN	N° parcelle cadastrale	ZH 6
		 				

FICHE D'IDENTITE**Caractéristiques principales du bâtiment**Intérêt architectural et patrimonial **Non**Destination actuelle **Bâtiment agricole****Liens avec l'activité agricole ou forestière**Lié à un siège d'exploitation **Oui**Proximité d'autres bâtiments agricoles **Oui****Desserte par les réseaux**Électricité **Oui**AEP **Oui**Assainissement collectif **Non**Proximité voirie publique **Oui**Défense incendie **Non****Enjeux environnementaux**Site Natura 2000 **Non**ZNIEFF **Non**Autre inventaire ou protection **/**Risque feu de forêt **Oui**Zone inondable **Non**Intérêt paysager **Non****Photographies du bâtiment****COMMENTAIRES**

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

SLOW

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

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

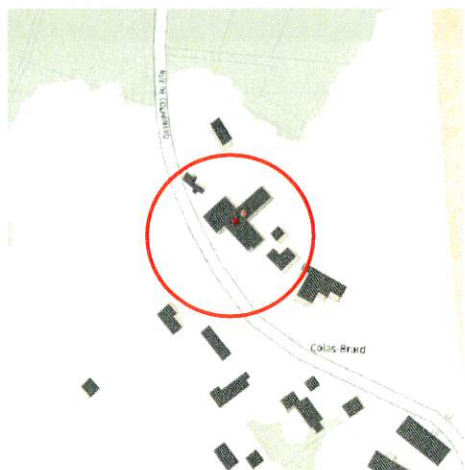
B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

6	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 218 et 52
---	-------	----------------------------------	----------	-----------	------------------------	--------------



FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment

Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Bâtiment agricole

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non

Desserte par les réseaux

Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	/
Risque feu de forêt	Oui
Zone inondable	Non

Intérêt paysager	Non
------------------	-----

Photographies du bâtiment

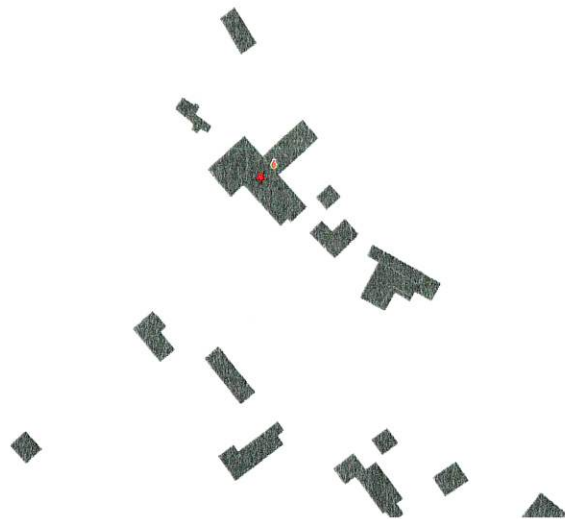


COMMENTAIRES

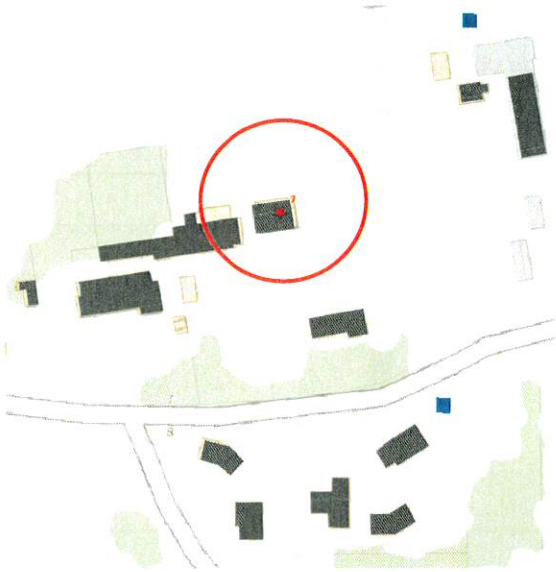
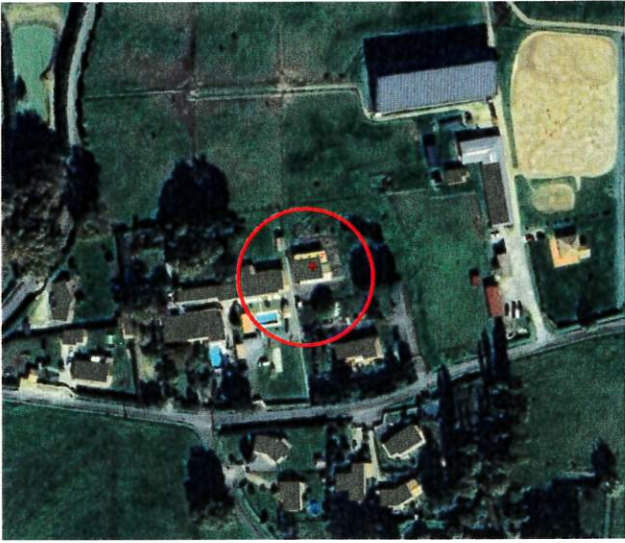
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.

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

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

B – Localisation sur plan cadastral**C – Extrait du règlement graphique**

Document en vigueur	Document modifié

7	Objet	REGULARISATION	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 229
						

FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment

Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Habitations

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation	Oui
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui

Desserte par les réseaux

Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Oui

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	/
Risque feu de forêt	Oui
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographies du bâtiment



COMMENTAIRES

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole qui a changé de destination lors d'un PC accordé le 05/03/2024.

La grange a été transformé en 3 logements.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

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

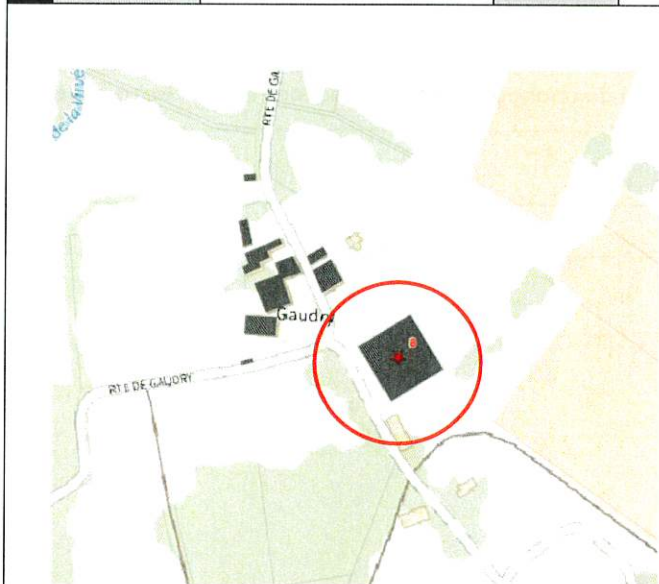
B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

8	Objet	REGULARISATION	Lieu-dit	GAUDRY-SUD	N° parcelle cadastrale	ZH 106
---	-------	-----------------------	----------	------------	------------------------	--------

**FICHE D'IDENTITE****Caractéristiques principales du bâtiment**

Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Commerce et activité de services

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation	Oui
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui

Desserte par les réseaux

Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	/
Risque feu de forêt	Oui
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographies du bâtiment**COMMENTAIRES**

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole qui a changé de destination afin de devenir un centre équestre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

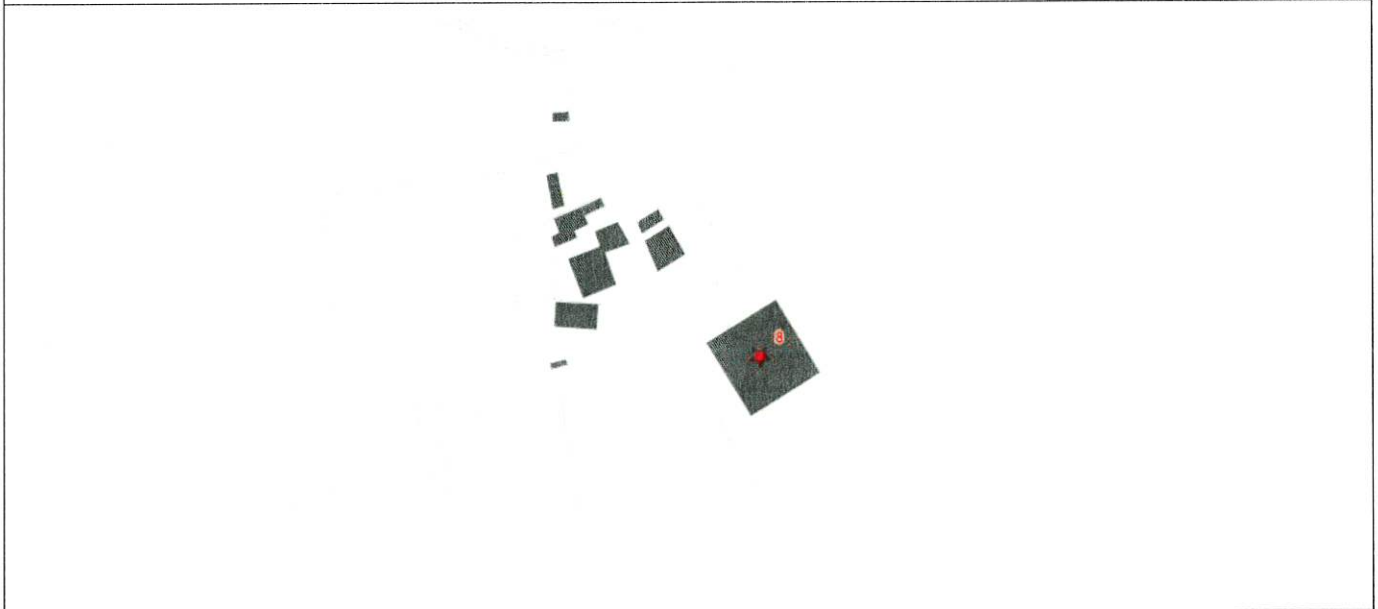
S'LO

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

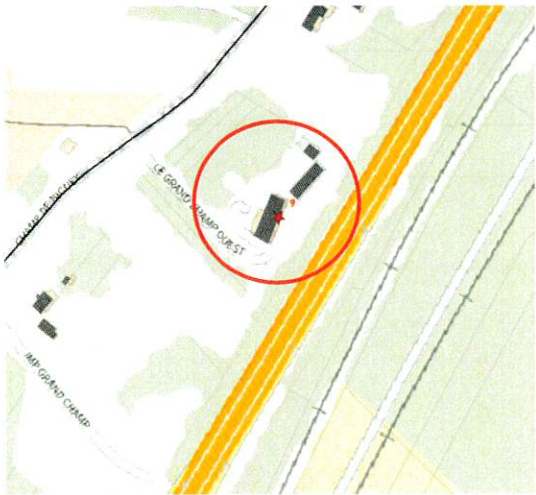
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers un centre équestre
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié
Extrait du règlement graphique en vigueur, montrant une zone verte et des bâtiments.	Extrait du règlement graphique modifié, montrant la même zone avec des modifications.

9	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	CHAMP-OUEST LE GRAND	N° parcelle cadastrale	ZK 185 et 112
						

FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment

Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Commerce et activité de services

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non

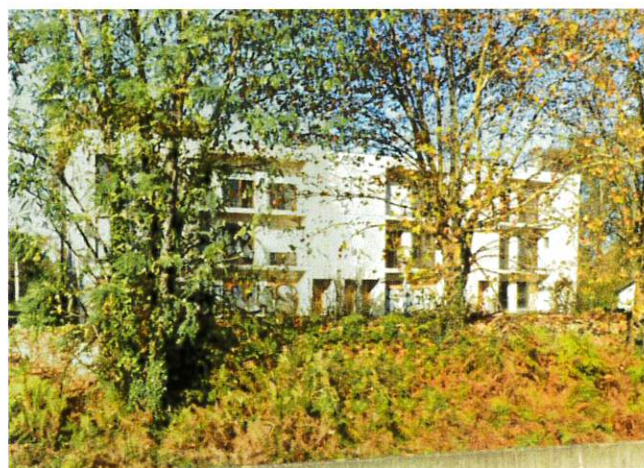
Desserte par les réseaux

Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	/
Risque feu de forêt	Oui
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographies du bâtiment



COMMENTAIRES

L'objectif est de transformer l'ancien hôtel / restaurant en 15 logements.

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

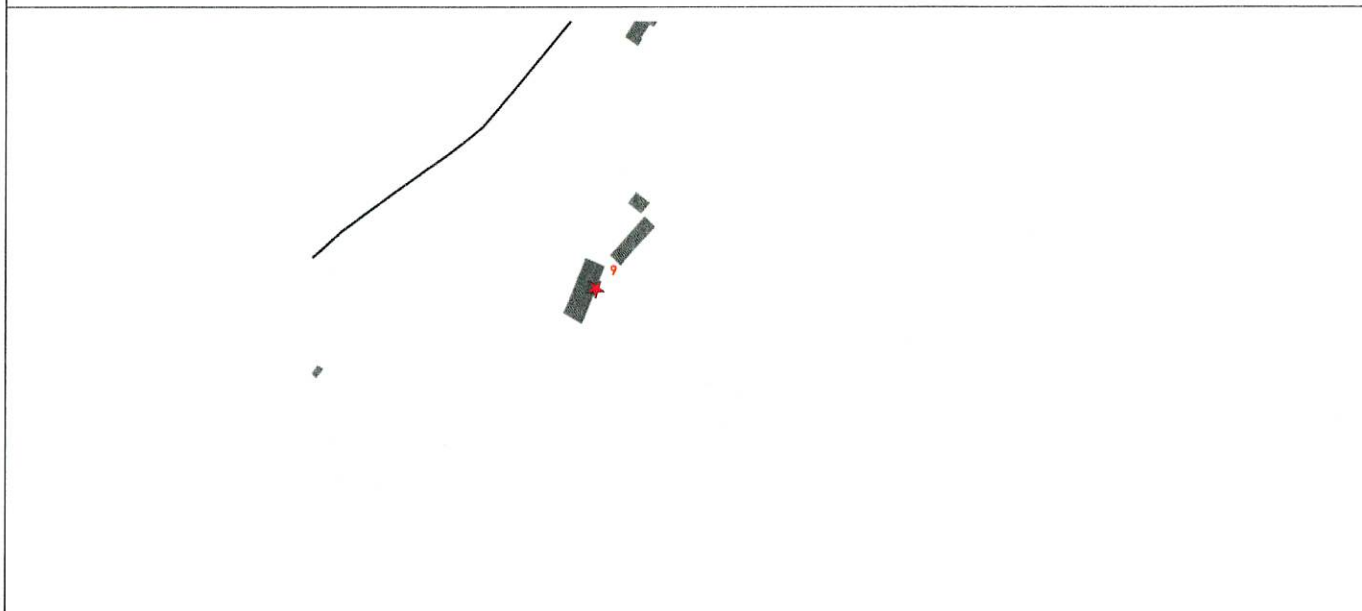
Nature du changement de destination demandé

Procédure de changement de destination vers « l'habitat ».

Délai prévisionnel de réalisation du projet

Effet immédiat

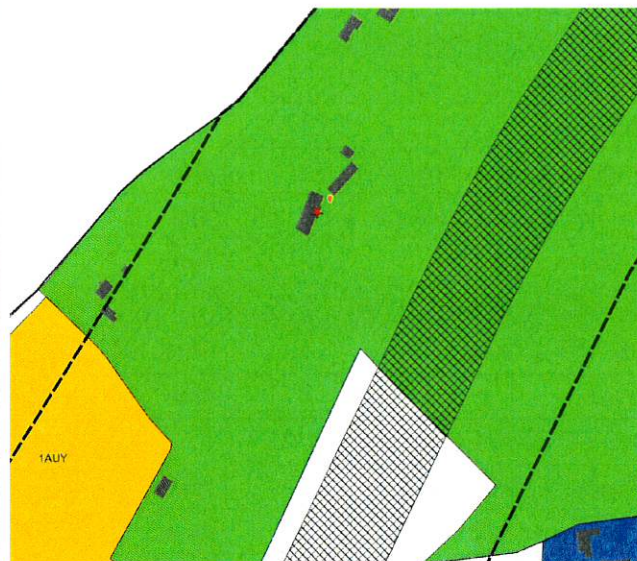
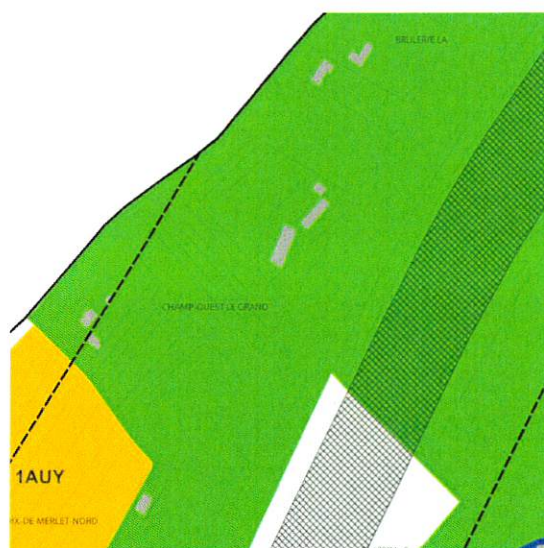
B – Localisation sur plan cadastral



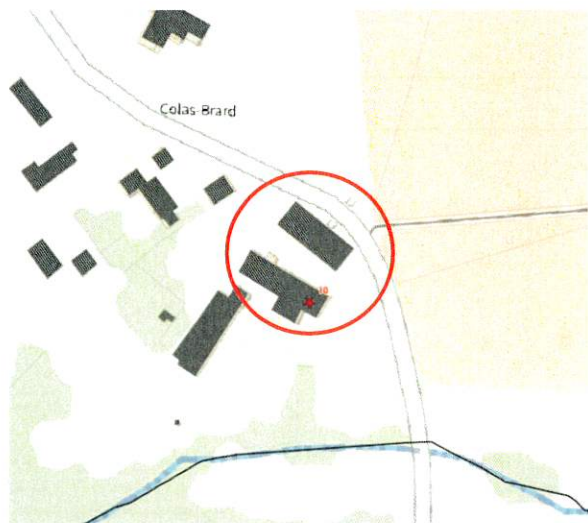
C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur

Document modifié



10	Objet	<u>REGULARISATION</u>	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 151
----	-------	-----------------------	----------	-----------	------------------------	--------



FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment

Intérêt architectural et patrimonial Non

Destination actuelle Habitation

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation Non

Proximité d'autres bâtiments agricoles Non

Desserte par les réseaux

Électricité Oui

AEP Oui

Assainissement collectif Non

Proximité voirie publique Oui

Défense incendie Non

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000 Non

ZNIEFF Non

Autre inventaire ou protection /

Risque feu de forêt Oui

Zone inondable Non

Intérêt paysager Non

Photographies du bâtiment



COMMENTAIRES

Il s'agit d'un ancien local accessoire qui a changé de destination afin de devenir une habitation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

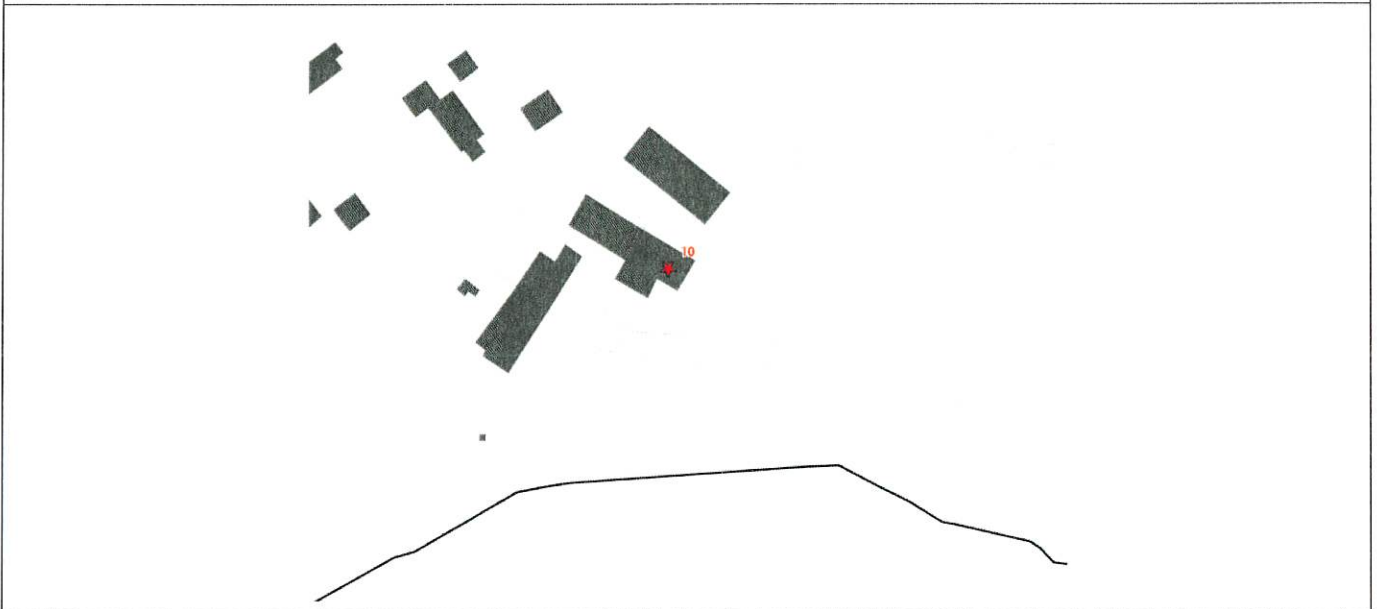
S²LOW

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers une habitation.
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié
Extrait du règlement graphique en vigueur, montrant des zones vertes et grises.	Extrait du règlement graphique modifié, montrant des zones vertes et grises, avec une modification visible sur la zone grise.

11	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	LA BERNARDE OUEST	N° parcelle cadastrale	ZH 31
						

FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment

Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Agricole (remise)

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation	Oui
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non

Desserte par les réseaux

Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Oui

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	/
Risque feu de forêt	Oui
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographies du bâtiment



COMMENTAIRES

Il s'agit d'une remise agricole. L'objectif serait de rénover le bâtiment afin de créer une habitation

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

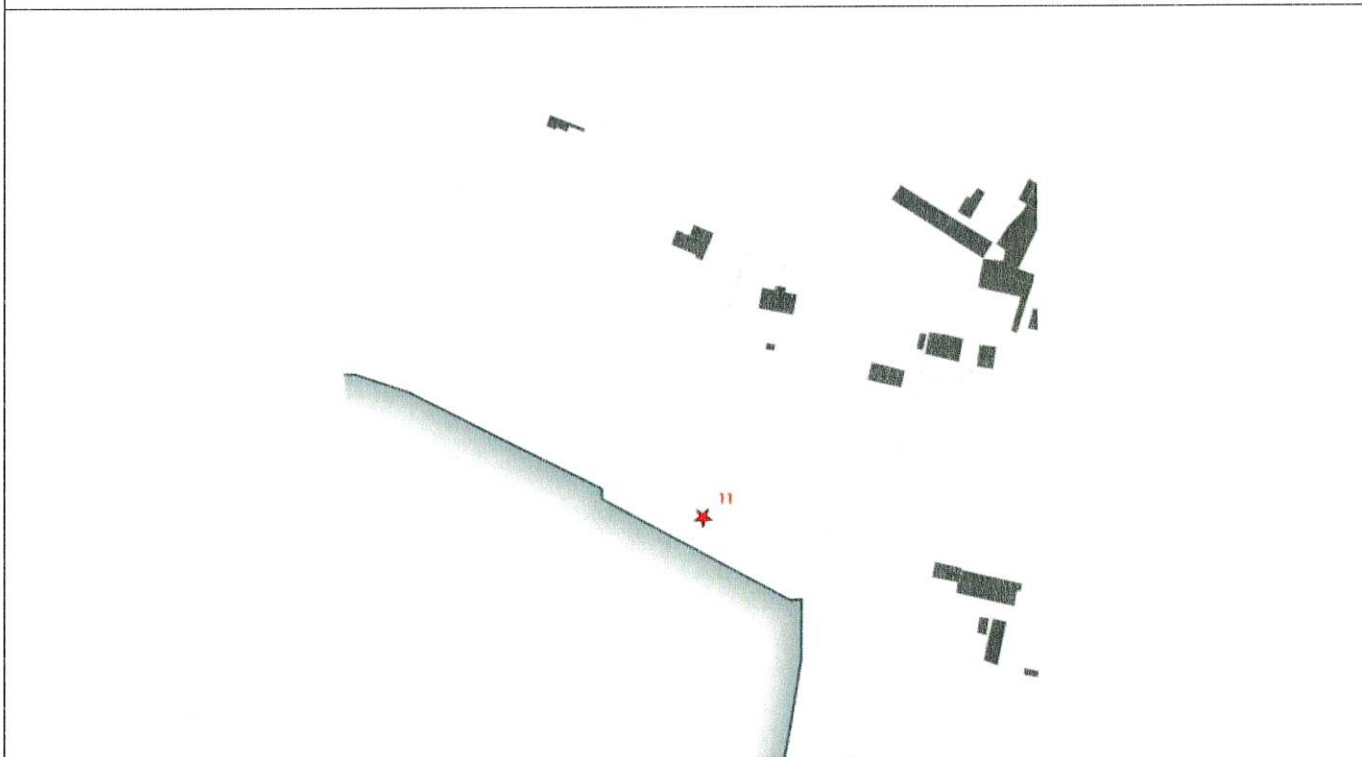
S'LO

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
An aerial photograph of a cadastral plan, similar to the one in section B, but with a green overlay on the land area.	An aerial photograph of a cadastral plan, similar to the one in section B, but with a green overlay on the land area. A red star and the number '11' are visible on a plot of land.

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LO

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MARSAS MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION



PLU APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 NOVEMBRE 2005

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 FEVRIER 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 19 février 2026

Le Président,

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS


GÉRÉA
Ingénierie & Développement

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

S²LOW

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARSAS

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

Bilan de la Mise à disposition

Février 2026



Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

SLOW

Par arrêté en date du 9 avril 2025, **la communauté de Communes Latitude Nord-Gironde a engagé la modification simplifiée n°2** du Plan Local d'Urbanisme de la commune Marsas.

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.

La modification à procédure simplifiée n°2 répondra aux objectifs suivants :

- > Modifier les dispositions du règlement écrit concernant les changements de destination en zones agricole et naturelle du PLU afin de se conformer à la loi ;
- > Désigner dans le règlement graphique les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones Agricole et Naturelle ;
- > Actualiser les références du règlement écrit au code de l'urbanisme.

A la suite de l'avis de la DDTM, la communauté de Communes Latitude Nord-Gironde prit un arrêté modificatif afin de préciser un objet qui n'aurait pas été mentionnés dans l'arrêté du 9 avril 2025 engageant la procédure de modification.

L'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas est complété comme suit par l'arrêté en date du 11 septembre 2025 :

- > Modifier les dispositions du règlement écrit concernant les changements de destination en zones agricole et naturelle du PLU afin de se conformer à la loi ;
- > Désigner dans le règlement graphique les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones Agricole et Naturelle ;
- > Actualiser les références du règlement écrit au code de l'urbanisme ;
- > **Ajouter dans le règlement écrit des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation zones Agricole et Naturelle.**

Par délibération n°20112504 en date du 20 novembre 2025, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde a fixé les modalités de mise à disposition de ce projet de modification simplifiée n°2.

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 ont été mis à disposition du public pendant un mois en Mairie de Marsas mais également au siège de la Communauté de Communes Latitude Nord-Gironde du lundi 15 décembre 2025 à 09h00 au vendredi 16 janvier 2026 à 12h00, accessibles aux jours et heures habituels d'ouverture. Ce dossier a également été publié sur leur site internet respectif : <https://www.latitude-nord-gironde.fr/documents-durbanisme-communaux-plu-cc/> et <https://www.mairie-de-marsas33.fr/>.

Le présent bilan de mise à disposition se compose comme suit :

- > Une première partie rappelle les principes de la mise à disposition.
- > Une deuxième partie expose de manière détaillée les outils de communication et de mise à disposition qui ont été mis en œuvre.
- > Une troisième partie est consacrée à l'analyse des observations recueillies.
- > Une quatrième partie tire le bilan de la mise à disposition.



1 LES PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION

1.1. La procédure et l'objet de la modification simplifiée du PLU

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.

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.

1.1.1 Le cadre réglementaire de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 et suivants et aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune, il ne prévoit pas non plus de majorer de plus de 20% les possibilités de construction ni de diminuer les possibilités de construction. Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure au dossier de PLU, consistant en des adaptations très limitées de la pièce graphique du règlement, qui respectent les obligations définies ci-dessus, s'inscrit totalement dans ce cadre.

1.1.2 L'objet de la modification simplifiée

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.

1.1.2.1 La désignation par le PLU des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La présente procédure de modification simplifiée du PLU a pour objectif principal de permettre les changements de destination de certains bâtiments situés en zones agricoles (A) et naturelles (N).

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le PLU peut identifier, en dehors des STECAL, des bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF. Ces évolutions concernent des bâtiments déjà présents dans des secteurs à constructibilité très encadrée, dont la réhabilitation et la reconversion peuvent contribuer à la préservation du patrimoine local, à la diversification des activités agricoles ou à la satisfaction de besoins locaux, sans porter atteinte aux espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Le changement de destination consiste à faire évoluer la vocation d'un bâtiment existant vers une destination autorisée par le règlement du PLU, telle que définie par le Code de l'urbanisme. Depuis les lois ALUR et LAAF, cette possibilité a été élargie aux zones A et N, sans exigence de caractère remarquable du bâti.

Ces changements sont strictement encadrés : les bâtiments doivent être précisément identifiés sur les documents graphiques du PLU, relever d'une destination autorisée par le règlement, ne pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, et ne générer aucune contrainte supplémentaire pour les exploitations agricoles voisines. L'accessibilité et la desserte par les réseaux doivent également être assurées.

Compte tenu de l'évolution du cadre réglementaire depuis l'approbation du PLU de Marsas en 2005, la présente modification vise à mettre le document d'urbanisme en conformité avec les dispositions en vigueur, notamment en identifiant explicitement les bâtiments concernés dans le règlement écrit et graphique, conformément à l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme.

Chaque bâtiment proposé au changement de destination a fait l'objet d'une analyse détaillée au moyen de **fiches d'identité permettant d'évaluer ses caractéristiques, son environnement agricole et naturel, sa desserte, les enjeux environnementaux et les impacts potentiels du changement envisagé.**

La procédure concerne principalement des bâtiments agricoles et des bâtiments liés au commerce et aux activités de service, et vise également à régulariser certaines situations existantes. Les changements de destination proposés demeurent limités et ne remettent pas en cause la protection du patrimoine naturel, paysager et architectural de la commune, constituant les seuls changements admis en zones A et N dans le cadre de cette modification.

1.1.2.2 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)

La commune de Marsas est majoritairement composée d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au sein desquels s'est développé un habitat traditionnel dispersé, complété plus récemment par un habitat moderne, le plus souvent sans lien avec l'activité agricole.

Lors de l'élaboration du PLU en 2005, **la réglementation limitait fortement les possibilités d'extension ou de création d'annexes pour les habitations non liées à l'activité agricole en zones A et N, afin de préserver cette activité.** Toutefois, le règlement en vigueur ne respecte que partiellement ces principes.

L'évolution du cadre législatif, notamment avec l'introduction de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme par la loi du 6 août 2015, permet désormais, sous conditions et après avis de la CDPENAF, l'extension et la création d'annexes des habitations existantes en zones agricoles et naturelles.

Afin de se conformer à ces nouvelles dispositions et de répondre de manière équitable aux demandes des habitants, la Communauté de communes a décidé de faire évoluer le règlement des zones A et N du PLU de Marsas, en complétant les articles concernés, ce qui conduit à la réécriture partielle de ces règlements.

1.1.2.3 La correction et l'actualisation du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur.

La Communauté de communes Latitude Nord Gironde a profité de la présente procédure pour mettre à jour le règlement écrit du PLU de Marsas afin de le mettre en cohérence avec les évolutions législatives et réglementaires en vigueur. Une vérification exhaustive des références juridiques (Code de l'urbanisme, de l'environnement, du patrimoine, forestier, etc.) **a été menée, notamment à la suite de la recodification du Code de l'urbanisme intervenue fin 2015, réalisée à droit constant.**

Cette actualisation concerne essentiellement des corrections rédactionnelles et juridiques, sans modification de fond des règles d'urbanisme, telles que la mise à jour des références légales, l'adaptation de certaines notions réglementaires (surface de plancher, emprise au sol), la suppression de dispositions devenues obsolètes ou sans objet, et l'harmonisation du règlement avec les textes nationaux en vigueur.

1.2 Les modalités de la mise à disposition

1.2.1 La composition du dossier mis à disposition

Le dossier mis à disposition du public contenait les pièces suivantes :

- > La note complémentaire au rapport de présentation relative à la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas.
- > Le règlement écrit et graphique d'urbanisme modifié.
- > Les avis des Personnes Publiques Associées.
- > Les réponses aux observations des Personnes Publiques Associées.
- > L'avis publié dans deux journaux d'annonces légales.

1.2.2 Les modalités de mise à disposition

Par délibération n°20112504 en date du 20 novembre 2025, le Conseil communautaire de la CCLNG a ordonné la mise à disposition au public du dossier et fixé les modalités de celle-ci :

- > Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas, l'exposé de ses motifs et les avis des Personnes publiques associées (PPA) ;

- > > Mise à disposition du dossier pendant un mois en Mairie de Marsas mais également au siège de la Communauté de Communes Latitude Nord-Gironde du lundi 15 décembre 2025 au vendredi 16 janvier 2026 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture.
- > > Mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations en Mairie de Marsas mais également au siège de la Communauté de Communes Latitude Nord-Gironde.
- > Les observations du public pourront également être adressées par voie postale au Président de la CCLNG, 2 rue de la Ganne, 33920 Saint-Savin, et par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme.amenagement@latitude-nord-gironde.fr ;
- > Sur demande du public, des rendez-vous pourront être organisés entre le Président de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde, le maire de la commune de Cavignac et/ ou des élus de la Commission Urbanisme, pendant les heures d'ouverture de la Communauté de communes ;
- > Mise en ligne du dossier sur le site internet respectif : <https://www.latitude-nord-gironde.fr/documents-durbanisme-communaux-plu-cc/> et <https://www.mairie-de-marsas33.fr/>.

A l'issue de la mise à disposition du public, le Président de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde en présentera le bilan au Conseil Communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.



2 LES OUTILS DE LA MISE A DISPOSITION

2.1 Publicité de la mise à disposition

2.1.1 Presse légale

Conformément aux dispositions réglementaires, l'avis de mise à disposition du public du projet de modification a été publié dans deux journaux d'annonces légales, le 28 novembre, soit 17 jours avant la mise à disposition du dossier au public.

2.1.2 Site internet de la Commune de Cavignac et de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (CCLNG)

L'annonce de la mise à disposition a également été mise en ligne sur le site internet de la Mairie et de la Communauté de Communes, sur la page dédiée à l'Urbanisme :

- > <https://www.latitude-nord-gironde.fr/> rubrique « Une CDC de projets » / « Documents d'urbanisme communaux (PLU / CC) ».
- > <https://www.mairie-de-marsas33.fr/> rubrique « La vie quotidienne ».

Le dossier était consultable en ligne dès le 15 décembre 2025, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition.

2.1.3 Affichage réglementaire

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé à l'affichage du même avis en mairie et au siège de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition. Cet avis a respecté le format réglementaire.

2.2 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 a notifié, avant la mise à disposition, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas par courrier recommandé aux PPA ou organismes suivants :

- > Le préfet de la Gironde.
- > Le sous-préfet de Blaye.
- > La DDTM de la Gironde.
- > Le président du Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine.
- > Le président du Conseil Départemental de la Gironde.
- > La présidence du Syndicat Mixte du SCoT du Cubzaguais Nord Gironde
- > Le président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie.
- > Le président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

> Le président de la Chambre d'Agriculture.

2.3 Le registre de la mise à disposition

Conformément à la délibération n°20112504 en date du 20 novembre 2025, un registre était tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en mairie de Marsas et au siège de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

2.4 Fin de la mise à disposition

La mise à disposition du dossier s'est terminée le vendredi 16 janvier 2026.



3 LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS EMISES AU COURS DE LA MISE A DISPOSITION

3.1 Analyse des observations du public

3.1.1 Registre en Maire de Marsas

Lors de la mise à dispositions du registre 5 observations ont été formulées par le public pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier en Maire de Marsas.

OBSERVATION N°1 :

Par : Madame GARBAY FERRY

Adresse : 430 Route de Laruscade à Marsas

Déposé sur le registre présent à la Maire de Marsas

Demandes émises :

- > La première observation indique que le plan de zonage mis à disposition n'est pas lisible en raison de son format jugé trop petit.
- > La seconde porte sur une demande de modification du zonage du PLU, visant à reclasser certaines parcelles actuellement en zone A en zone UB.

Réponse de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde :

- > Concernant la lisibilité du plan de zonage, la Communauté de communes précise que l'ensemble des documents était également consultable en version numérique, conformément à l'avis de mise à disposition affiché en mairie de Marsas et au siège de la Communauté de communes et publié sur leurs sites internet respectif.
- > La demande de modification du zonage ne relevant pas de l'objet de la présente modification simplifiée, il est indiqué à la requérante qu'elle pourra la renouveler dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi, si le projet soumis à enquête publique ne devait pas y répondre favorablement.

OBSERVATION N°2 :

Par : Monsieur KOGANE

Adresse : 430 Route de Laruscade à Marsas

Déposé sur le registre présent à la Maire de Marsas

Demande émise :

L'intéressé signale que le plan de zonage mis à disposition n'est pas lisible en raison de son format trop réduit.

Réponse de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde :

La Communauté de communes rappelle que les documents étaient également accessibles en version numérique, comme mentionné dans l'avis de mise à disposition affiché en mairie de Marsas et au siège de la Communauté de communes et publié sur leur sites internet respectif.

OBSERVATION N°3 :

Par : Monsieur GALLET

Adresse : 62 rue Théodore Monod à Marsas

Déposé sur le registre présent à la Maire de Marsas

Demande émise :

Cette personne sollicite l'intégration d'un bâtiment situé sur sa parcelle dans les changements de destination prévus.

Réponse de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde :

La Communauté de communes souhaite donner une suite favorable à cette demande.

OBSERVATION N°4 :

Par : Monsieur LAVIDALIE

Adresse : /

Déposé sur le registre présent à la Maire de Marsas

Demande émise :

L'intéressé exprime sa satisfaction quant au déroulement de la procédure.

Réponse de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde :

La Communauté de communes remercie l'auteur de cette observation.

OBSERVATION N°5 :

Par : Madame BERSANI

Adresse : 394 Route de Gaudry à Marsas

Envoyé par voie électronique

Demande émise :

Madame Bersani fait suite aux échanges intervenus concernant son projet d'installation datant de 2015. Afin d'assurer la cohérence avec son activité professionnelle, elle sollicite le classement de ses parcelles en zone agricole. Les parcelles concernées sont les ZI385, ZI523 et ZI198, lesquelles accueillent son exploitation agricole, la Ferme de Gaudry. Elle en est propriétaire depuis 2016 et son exploitation est installée depuis janvier 2017 en agriculture biologique. Elle souhaite que cette demande soit prise en compte dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de Marsas et se tient à disposition pour toute information complémentaire.

Réponse de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde :

Cette demande ne relevant pas de l'objet de la modification simplifiée, la Communauté de communes l'a enregistrée en vue de l'étudier dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi.

3.1.2 Registre à La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde

Lors de la mise à dispositions du registre aucune observation n'a été formulée par le public pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier au siège de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde.

3.2 Observations et avis des personnes publiques associées

La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde a reçu 5 avis parmi les différents organismes consultés. Tous expriment un avis favorable. Certaines demandes de précisions ont été émise cependant elles restent à la marge et ne remet pas en cause le projet de modification simplifiée.

3.2.1 La DDTM

Dans son courrier du 19 septembre 2024, la DDTM pour Monsieur le Préfet de la Gironde émet les observations suivantes :

« Sur le rapport de présentation »

Le dossier de modification simplifiée décompte 10 constructions faisant l'objet d'un changement de destination en zone A ou N. Or, l'annexe 3 (dossier de demande d'examen au cas par cas) en dénombre 12 au lieu de 10 (p16-C.2.1). Il conviendra de corriger cette erreur.

La note complémentaire au rapport de présentation mentionne que la procédure de modification simplifiée concerne, entre autres :

- L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitations en zones agricoles, naturelles ou forestières (articles L.151-12 du Code de l'urbanisme).

Ce point ne fait pas l'objet des objectifs mentionnés dans l'arrêté du 9 avril 2025 engageant la procédure de modification simplifiée ce qui constitue une fragilité juridique en cas de recours. La prise d'un nouvel arrêté, incluant les éléments manquants, vous permettrait de consolider la procédure.

Sur la présentation des sites concernés par la 1ère évolution du plan de zonage (p20 à 25 de la note complémentaire) :

- Les sites sont présentés par secteur au nombre de 5. Certains d'entre eux comportent plusieurs bâtiments concernés par un changement de destination et/ou une régularisation. Aucune précision n'est apportée sur l'identification des bâtiments faisant l'objet de la régularisation. Il conviendrait donc de préciser quels sont les bâtiments spécifiquement visés par le changement de destination et ceux concernés par une régularisation.

Les fiches d'identité des changements de destination devront être complétées par :

- le type et matériaux de la construction,
- des photographies des bâtiments concernés sur chaque fiche. En effet, certaines fiches ne comportent qu'une photo aérienne.
- les mesures prévues pour limiter les potentiels conflits d'usage.

Ces fiches d'identité sont importantes pour permettre, notamment à la CDPENAF, de rendre un avis éclairé.

Je vous rappelle à ce titre, que le dossier de modification simplifiée est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Cette étape importante n'est pas mentionnée dans le déroulement de la procédure (page 11 de la note complémentaire au rapport de présentation). Il est nécessaire de l'y ajouter.

Sur le règlement du PLU

Sur l'article A10, il conviendra de rajouter une norme de hauteur sur les annexes séparées des constructions principales (obligation visée à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme).

Vous avez par ailleurs actualisé les références du règlement écrit au code de l'urbanisme en vigueur dans le cadre de cette modification simplifiée.

Pour information, il est déconseillé de citer directement les articles numérotés du Code de l'urbanisme dans le règlement du PLU. En effet, la numérotation et le contenu de ces articles peuvent évoluer à la faveur de réformes législatives

ou réglementaires. Une référence précise à un article devenu obsolète ou renuméroté pourrait rendre le règlement ambigu, voire inapplicable.

Il est préférable :

- soit de reformuler directement dans le règlement la règle ou le principe applicable,
- soit de faire référence de manière générique au Code de l'urbanisme en vigueur ou aux dispositions législatives et réglementaires applicables, sans mentionner de numéros d'articles.

Cette méthode permet de maintenir la cohérence et la validité du règlement dans le temps, sans devoir le modifier à chaque changement législatif ou réglementaire.

Pour information le règlement du PLU de Marsas cite toujours les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme qui n'existent plus (exemple des pages 35, 43, 47, 55 et 61 du règlement)

Ce projet de modification recueille un avis favorable de nos services, sous réserve d'apporter les ajustements et compléments précités. ».

La Communauté de communes Latitude Nord Gironde prend acte des observations formulées et procédera à la complétude du dossier. Concernant l'intégration de dispositions relatives aux extensions et annexes liées aux habitations en zones A et N, un arrêt portant extension de l'objet de la procédure a été pris. Concernant la demande de complétude des fiches d'identité des changements de destination, il n'est pas apporté de compléments considérant que l'avis de la CDPENAF fait part du « bon travail réalisé par la collectivité pour l'identification de bâtiments en zones A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination ». Elle prend également acte de cet avis favorable.

3.2.2 Le SCoT Cubzaguais Nord Gironde

Dans son courrier transmis à la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, le 24 septembre 2025, le SCoT indique :

« L'analyse de cette modification, notamment le changement de destination des bâtiments conclut qu'elle ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical décide :

D'émettre un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas. »

La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde prend acte de cet avis favorable.

3.2.3 La commune de Marsas

Dans son courrier transmis à la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, le 26 août 2025, la Mairie de Marsas indique :

« Après consultation des évolutions qui seraient apportées au PLU, je porte à votre attention trois observations.

Premièrement, je souhaiterais que les rappels mentionnés en préambule de la section 1 de chaque zone soient maintenus et non supprimés comme le prévoit le projet de règlement écrit modifié.

Deuxièmement, si j'approuve en zones A et N la distance de 20 mètres maximum entre un bâtiment destiné à l'habitation et une nouvelle annexe, je

suggèrerais qu'il soit explicité que l'emprise au sol réunie de l'ensemble des annexes n'excède pas 50 m².

Troisièmement, il conviendrait de préciser un plafond d'emprise au sol pour les extensions des bâtiments destinés à l'habitation en zones A et N. Une mise en cohérence avec les autres zones du PLU pourrait être réalisée, avec l'inscription d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol totale du bâtiment n'excédant pas 250 m². »

La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde prend acte des observations et complètera le dossier. La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde prend également acte de cet avis favorable.

3.2.4 La MRAe

Dans son avis rendu le 26 août 2025, la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine émet l'avis suivant :

« La MRAe rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnement pour le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marsas. »

La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde prend acte de cet avis favorable.

3.2.5 La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

Dans son avis rendu le 5 novembre 2025, la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) émet les observations suivantes :

« La CDPENAF retient le bon travail réalisé par la collectivité pour l'identification de bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elle rappelle toutefois en annexe, les éléments de doctrine dont elle s'est dotée sur ce sujet puisqu'elle sera amenée à se prononcer ultérieurement sur chaque projet de changement de destination.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission relève que le bassin d'une piscine constitue de l'emprise au sol, laquelle doit alors être encadrée.

La commission relève également que la hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants n'est pas limitée par le règlement des zones A et N en vigueur. Elle considère que ces constructions auraient dû être encadrées dans le cadre de la procédure en cours.

En conclusion, la CDPENAF émet un avis favorable unanime sur la procédure en cours, assorti toutefois des réserves susvisées. »

La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde prend acte des observations et complètera le dossier. La Communauté de Communes Latitude Nord Gironde prend également acte de cet avis favorable.



Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LOW

1

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DE LA MODIFICATION DU PLU

4. LE BILAN

À la suite de la mise à disposition du dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en mairie et au siège de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde, plusieurs observations ont été formulées par le public.

Après analyse, la Communauté de communes Latitude Nord Gironde a décidé de donner **une suite favorable à une seule de ces observations**, celle-ci étant directement en lien avec l'objet de la procédure. **Cette observation concerne la demande d'ajout d'un changement de destination pour un bâtiment situé sur une parcelle privée.**

En conséquence, le dossier de modification du PLU sera complété dans le cadre du dossier d'approbation.

En conclusion, il est constaté que **l'ensemble des moyens de concertation prévus par la délibération a été mis en œuvre par la commune et la Communauté de communes. Les dispositifs de communication déployés ont permis d'assurer une diffusion efficace des informations relatives à la modification du document d'urbanisme.**

Les modalités de concertation et d'information retenues ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire et ont garanti la transparence de la procédure de modification. **Elles ont également permis d'ajuster le document d'urbanisme à la suite de la prise en compte des avis et observations formulés par les habitants et les Personnes Publiques Associées (PPA).**

Ainsi, le bilan de la concertation menée durant toute la phase d'élaboration du projet peut être considéré comme favorable.

Les observations et avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas, ainsi que de l'exposé des motifs y afférent, ne nécessitent que des adaptations mineures du projet porté à la connaissance du public. **Le projet pourra donc être approuvé.**



Annexes

- > Arrêté en date du 9 avril 2025 du Président de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde engageant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marsas.
- > Arrêté en date du 11 septembre 2025 du Président de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde portant extension de l'objet de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marsas.
- > Délibération n°20112504 du 20 novembre 2025 du Conseil Communautaire la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde définissant les modalités de la mise à disposition au public du dossier.
- > Délibération n°16102503 du 16 octobre 2025 du Conseil Communautaire la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde considérant l'absence de la réalisation d'une évaluation environnementale suite à l'avis de la MRAe.
- > Copie des observations et avis émis par les Personnes Publiques Associées.
- > Avis dans deux journaux d'annonces légales informant de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marsas.
- > Copie du registre



Arrêté urban

2025/001

ARRÊTÉ ENGAGEANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARSAS

Le Président de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde,

Vu les statuts de la CCLNG, et notamment sa compétence « *Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants, et L. 151-11 ;

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de Marsas approuvé le 18 novembre 2005 ;

Vu la modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme de Marsas approuvée le 21 février 2007 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de Marsas approuvée le 29 mai 2013 ;

Vu la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Marsas adoptée le 26 septembre 2018 ;

Vu la mise à jour n°1 du Plan local d'urbanisme de Marsas effectuée par arrêté d'urbanisme du Président de la CCLNG n°2022/003 en date du 11 mai 2022 ;

Vu la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;

Considérant l'état d'avancement du Plan local d'urbanisme intercommunal de la CCLNG en cours d'élaboration ;

Considérant que la commune de Marsas dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) non conforme à la législation en matière de changement de destination de bâtiments dans les zones agricoles et naturelles, nécessitant une évolution du règlement écrit et du règlement graphique afin de désigner les bâtiments situés en zones agricole ou naturelle pouvant changer de destination ;

Considérant que le PLU de la commune de Marsas a été approuvé antérieurement à l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, certains renvois du règlement écrit au code de l'urbanisme s'avèrent obsolètes ;

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

- soit de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle



et forestière (N) ;

- 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.

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20 % des 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 (U) ou à urbaniser (AU) ;

Considérant que le dossier de modification simplifiée comprendra le projet de modification, 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 ;

Considérant que ce dossier sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

Considérant que les modalités de la mise à disposition seront précisées par délibération du Conseil communautaire de la CCLNG et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition ;

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, le président de la CCLNG en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

ARRÊTE

Article 1 : Il est engagé une modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marsas.

Article 2 : La modification à procédure simplifiée n°2 répondra aux objectifs suivants :

- Modifier les dispositions du règlement écrit concernant les changements de destination en zones agricole et naturelle du PLU afin de se conformer à la loi ;
- Désigner dans le règlement graphique les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones Agricole et Naturelle ;
- Actualiser les références du règlement écrit au code de l'urbanisme.

Article 3 : Le Président de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde est chargé de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le préfet de la Gironde.

Article 4 : Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde - 2 rue de la Ganne - 33920 - Saint-Savin, en Mairie de Marsas - 2 rue de la Fontaine - 33620 - Marsas, ainsi que sur leurs sites internet respectifs, durant un délai d'un mois. Mention

de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

Article 5 : Le présent arrêté sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Le 9 avril 2025

Le Président
Eric HAPPERT


Communauté de Communes
Latitude Nord Gironde
33920 SAINT SAVIN

NT 08/04.
Re 15/04



ARRÊTÉ PORTANT EXTENSION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARSAS

Le Président de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde,

Vu les statuts de la CCLNG, et notamment sa compétence « *Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants, et L. 151-11 ;

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de Marsas approuvé le 18 novembre 2005 ;

Vu la modification de droit commun n° 1 du Plan local d'urbanisme de Marsas approuvée le 21 février 2007 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de Marsas approuvée le 29 mai 2012 ;

Vu la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Marsas adoptée le 26 septembre 2018 ;

Vu la mise à jour n°1 du Plan local d'urbanisme de Marsas effectuée par arrêté d'urbanisme du Président de la CCLNG n°2022/003 en date du 11 mai 2022 ;

Vu la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;

Considérant que par arrêté d'urbanisme n°2025/001 en date du 9 avril 2025, le Président de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas ; que cette procédure avait pour objet la mise en conformité du document avec la législation en matière de changement de destination de bâtiments dans les zones agricoles et naturelles impliquant une évolution du règlement écrit et du règlement graphique afin de désigner les bâtiments situés en zones agricole ou naturelle pouvant changer de destination et la mise en conformité du plan avec l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ;

Considérant que les travaux entrepris ont mis en lumière la nécessité de compléter cet objet en y intégrant l'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation,

Considérant que ces ajouts relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où ils n'auront pas pour conséquence :

- soit de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- 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.

Considérant que ces ajouts entrent par ailleurs dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20 % des 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 (U) ou à urbaniser (AU) ;

Considérant qu'il y a donc lieu de prendre acte de l'extension de l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas.

ARRÊTE

Article 1 : L'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas est complété comme suit :

- Modifier les dispositions du règlement écrit concernant les changements de destination en zones agricole et naturelle du PLU afin de se conformer à la loi ;
- Désigner dans le règlement graphique les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones Agricole et Naturelle ;
- Actualiser les références du règlement écrit au code de l'urbanisme ;
- Ajouter dans le règlement écrit des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation zones Agricole et Naturelle.

Article 2 : Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde - 2 rue de la Ganne - 33920 - Saint-Savin, en Mairie de Marsas - 25 rue de la Fontaine - 33620 - Marsas, ainsi que sur leurs sites internet respectifs, durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

Article 3 : Le présent arrêté sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Le 11 septembre 2025

Le Président
Eric HAPPERT

Communauté de Communes
Latitude Nord Gironde
33920 SAINT SAVIN

N°20112504

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ le 20 novembre,
Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (33) dûment convoqué, s'est réuni à 18 heures 30 en session ordinaire à la salle des fêtes à Saint-Yzan-de-Soudiac, sous la présidence de Monsieur Éric HAPPERT.

Nombre de Membres en exercice : 33

Date de la convocation : 14 novembre 2025

PRESENTS (25) : Dominique COUREAUD, Pierre ROUSSEL (Cavignac), Nicole PORTE, Martine HOSTIER, Éric HAPPERT (Cézac), Florian DUMAS, Françoise MATHE (Civrac-de-Blaye), Monique MANON (Cubnezais), Jean-François JOYE, Jean-Marie HERAUD (Donnezac), Jean-Paul LABEYRIE, Benoît VIDEAU, Isabelle BEDIN (Laruscade), Patrick PELLETON (Marcenais), Brigitte MISIAK, Noël DUPONT (Marsas), Mireille MAINVIELLE (Saint-Mariens), Alain RENARD, Jean-Luc BESSE, Frédérique JOINT (Saint-Savin), Jean-Pierre DOMENS (Saint-Vivien-de-Blaye), Didier BERNARD, Eloïse SALVI, Pascal TURPIN, Maria QUEYLA (Saint-Yzan-de-Soudiac).

ABSENTS EXCUSES (8) : Guillaume CHARRIER (Cavignac), Bruno BUSQUETS (Cézac), Jean-Luc DESPERIEZ (Cubnezais), Véronique HERVE (Laruscade), Marcel BOURREAU, Marc ISRAEL (Saint-Mariens), Julie RUBIO, Magali RIVES (Saint-Savin).

POUVOIRS (4) :
Guillaume CHARRIER à Dominique COUREAUD
Véronique HERVE à Isabelle BEDIN
Marcel BOURREAU à Mireille MAINVIELLE
Magali RIVES à Jean-Luc BESSE

Secrétaire de séance : Eloïse SALVI

N°20112504

OBJET : Modalités de mise à disposition du dossier au public dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Marsas

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, pris notamment en son article L.5214-16 ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, pris notamment en ses articles L. 153-47 et R. 153-1 ;
- Vu les statuts de la CCLNG, et notamment sa compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marsas approuvé le 18 novembre 2005 ;
- Vu la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Marsas approuvée le 21 février 2007 ;
- Vu la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Marsas approuvée le 29 mai 2013 ;
- Vu la mise en compatibilité du PLU de la commune de Marsas adoptée le 26 septembre 2018 ;
- Vu la mise à jour n°1 du PLU de la commune de Marsas effectuée par arrêté d'urbanisme du Président de la CCLNG n°2022/003 en date du 11 mai 2022 ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CCLNG n°20032525 en date du 20 mars 2025 prenant acte du lancement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas ;
- Vu l'arrêté d'urbanisme n°2025/001 du Président de la CCLNG en date du 9 avril 2025, engageant la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas ;

N°20112504

- Vu l'arrêté d'urbanisme n°2025/002 du Président de la CCLNG en date du 11 septembre 2025, portant extension de l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CCLNG n°16102503 en date du 16 octobre 2025 prenant acte de l'avis conforme n°2025ACNA157 de la MRaE en date du 17 septembre 2025 et décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas ;
- Considérant que la modification visée entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Le Président rappelle que la modification simplifiée n°2 porte sur :

- La modification des dispositions du règlement écrit concernant les changements de destination en zones agricole et naturelle du PLU afin de se conformer à la loi ;
- La désignation dans le règlement graphique les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones Agricole et Naturelle ;
- L'actualisation des références du règlement écrit au Code de l'Urbanisme ;
- L'ajout dans le règlement écrit des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation zones Agricole et Naturelle ;

Le projet, 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 seront mis à disposition du public pendant un (1) mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées par le Conseil Communautaire et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début cette mise à disposition. A l'issue de cette mise à disposition, le Président de la CCLNG en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des remarques émises.

La mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas, l'exposé de ses motifs et les avis des Personnes publiques associées (PPA) sera mise en œuvre du lundi 15 décembre 2025 à 9h00 au vendredi 16 janvier 2026 à 12h00, soit trente-quatre jours (34) consécutifs. Durant cette période, sont fixées les modalités de mise à disposition suivantes :

- Au moins huit jours avant le début de la mise à disposition, publication d'un avis au public précisant l'objet du projet de modification, le lieu, les horaires et la durée de mise à disposition dans les annonces légales des journaux Sud-Ouest et Haute-Gironde et affichage d'un avis au public au siège de la CCLNG à Saint-Savin et en mairie de Marsas, ainsi que sur leur site internet respectif <http://www.latitude-nord-gironde.fr/> et <https://www.mairie-de-marsas33.fr/> ;
- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas, de l'exposé de ses motifs et des avis des Personnes publiques associées (PPA), sous format papier au siège de l'EPCI à Saint-Savin et en mairie de Marsas ainsi que sur leur site internet respectif (<http://www.latitude-nord-gironde.fr/> ou <https://www.mairie-de-marsas33.fr/>) ;
- Mise à disposition d'un registre à feuillets non mobiles et côté par le Président permettant au public de formuler ses observations au siège de l'EPCI à Saint-Savin et en mairie de Marsas, aux heures habituelles d'ouverture ;
- Les observations du public pourront également être adressées par voie postale au Président de la CCLNG - Maison de la CDC - 2 rue de la Ganne - 33920 SAINT-SAVIN, et par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme.amenagement@latitude-nord-gironde.fr ;
- Sur demande du public, des rendez-vous pourront être organisés entre le Président de la CCLNG, Madame le maire de Marsas et/ou des élus de la Commission Urbanisme, pendant les heures d'ouverture de la CCLNG ;
- A l'expiration du délai de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas, les registres seront clos et signés par Monsieur le Président de la CCLNG.

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LO

Envoyé en préfecture le 25/11/2025

Reçu en préfecture le 25/11/2025

Publié le

ID : 033-243301181-20251120-20112504-DE

S²LO

N°20112504

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire le Conseil décide, à l'unanimité des délégués présents et représentés :

De valider la procédure de mise à disposition du public dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas :

- D'autoriser le Président à engager toutes les démarches nécessaires pour le bon déroulement de la procédure.

La Secrétaire de Séance,
Eloïse SALVI



Fait et délibéré,
les jour, mois et an que ci-dessus.

Le Président,
Eric HAPPERT



Communauté de Communes
Latitude Nord Gironde
33920 SAINT SAVIN

N°16102503

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

Envoyé en préfecture le 20/10/2025

Reçu en préfecture le 20/10/2025

Publié le

ID : 033-243301181-20251016-16102503-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ le 16 octobre,

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (33) dûment convoqué, s'est réuni à 18 heures 30 en session ordinaire à la salle des fêtes à Laruscade, sous la présidence de Monsieur Éric HAPPERT.

Nombre de Membres en exercice : 33

Date de la convocation : 10 octobre 2025

PRESENTS (23) : Dominique COUREAUD, Pierre ROUSSEL (Cavignac), Nicole PORTE, Martine HOSTIER, Éric HAPPERT (Cézac), Florian DUMAS, Françoise MATHE (Civrac-de-Blaye), Jean-Luc DESPERIEZ, Monique MANON (Cubnezais), Jean-Paul LABEYRIE, Véronique HERVE, Benoît VIDEAU, Isabelle BEDIN (Laruscade), Patrick PELLETON (Marcenais), Marcel BOURREAU (Saint-Mariens), Alain RENARD, Jean-Luc BESSE, Frédérique JOINT (Saint-Savin), Jean-Pierre DOMENS (Saint-Vivien-de-Blaye), Didier BERNARD, Eloïse SALVI, Pascal TURPIN, Maria QUEYLA (Saint-Yzan-de-Soudiac).

ABSENTS EXCUSES (10) : Guillaume CHARRIER (Cavignac), Bruno BUSQUETS (Cézac), Jean-François JOYE, Jean-Marie HERAUD (Donnezac), Brigitte MISIAK, Noël DUPONT (Marsas), Mireille MAINVIELLE, Marc ISRAEL (Saint-Mariens), Julie RUBIO, Magali RIVES (Saint-Savin).

POUVOIRS (2) : Guillaume CHARRIER à Dominique COUREAUD
Mireille MAINVIELLE à Marcel BOURREAU

Secrétaire de séance : Isabelle BEDIN

N°16102503

OBJET : Absence de réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Marsas

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, pris notamment en son article L. 5214-16 ;
- Vu les statuts de la CCLNG, et notamment sa compétence « *Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants, R.104-12, R.104-33, R.104-34 et R.104-37 ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marsas approuvé le 18 novembre 2015 ;
- Vu l'arrêté d'urbanisme n°2025/001 du Président de la CCLNG en date du 9 avril 2025, engageant la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas ;
- Vu l'arrêté d'urbanisme n°2025/002 du Président de la CCLNG en date du 11 septembre 2025, portant extension de l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas intégrant dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation ;
- Vu le dossier relatif à la modification simplifiée du PLU de Marsas, transmis le 25 juillet 2025 à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, et notamment la notice d'auto-évaluation annexée au formulaire de demande d'avis conforme ;
- Vu l'avis conforme n°2025ACNA157 de la MRAe en date du 17 septembre 2025 relatif à la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas et concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
- Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de Marsas n'a aucun impact notable sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la consommation en eau potable, les rejets d'eaux usées, les déchets, les risques et les nuisances, l'air, l'énergie et le climat ;

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LOW

Envoyé en préfecture le 20/10/2025

Reçu en préfecture le 20/10/2025

Publié le

ID : 033-243301181-20251016-16102503-DE

S²LOW

N°16102503

- Considérant qu'en égard à la nature, à l'ampleur et aux effets prévus de Marsas opérées par le projet de modification simplifiée, cette procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, de sorte qu'une évaluation environnementale n'est pas requise ;
- Considérant qu'il y a donc lieu de confirmer la volonté de la CCLNG de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas ;
- Considérant que la décision de réaliser ou non une évaluation environnementale est soumise aux formalités de publicité et d'information prévues par l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de la mention relative à l'affichage à insérer en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, dont elle est exemptée ;

Après en avoir délibéré, le Conseil décide à l'unanimité des délégués présents et représentés :

- De prendre acte de l'avis conforme n°2025ACNA157 de la MRAe en date du 17 septembre 2025 ci-annexé ;
- De ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas ;

La présente délibération sera affichée durant un mois au siège de la CCLNG et en mairie de Marsas.

La Secrétaire de Séance,
Isabelle BEDIN



Fait et délibéré,
les jour, mois et an que ci-dessus.

Le Président,
Eric HAPPERT



Communauté de Communes
Latitude Nord Gironde
33920 SAINT SAVIN



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde**

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S2LOW

Affaire suivie par :
Stephane MALARET
Service d'Accompagnement Territorial
Unité Aménagement du Libournais et Haute Gironde
Tél : 07 85 32 59 42
Mél : stephane.malaret@gironde.gouv.fr

Libourne, le **14 AOÛT 2025**

L'Adjointe au Chef de Service

à

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes Latitude Nord Gironde

2 Rue de la Ganne
33920 Saint-Savin

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU de Marsas

Monsieur le Président,

Par mail du 25 juillet 2025, vous nous avez notifié le dossier de modification simplifiée numéro 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsas.

L'arrêté du 9 avril 2025, engageant la modification simplifiée n°2 prévoit :

- de modifier les dispositions du règlement écrit concernant les changements de destination en zones agricole et naturelle,
- de désigner dans le règlement graphique les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones agricole et naturelle,
- d'actualiser les références du règlement écrit au Code de l'urbanisme.

Sur le rapport de présentation

Le dossier de modification simplifiée décompte 10 constructions faisant l'objet d'un changement de destination en zone A ou N. Or, l'annexe 3 (dossier de demande d'examen au cas par cas) en dénombre 12 au lieu de 10 (p16- C.2.1). Il conviendra de corriger cette erreur.

La note complémentaire au rapport de présentation mentionne que la procédure de modification simplifiée concerne, entre autres :

- L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitations en zones agricoles, naturelles ou forestières (articles L.151-12 du Code de l'urbanisme).

Ce point ne fait pas l'objet des objectifs mentionnés dans l'arrêté du 9 avril 2025 engageant la procédure de modification simplifiée ce qui constitue une fragilité juridique en cas de recours. La prise d'un nouvel arrêté, incluant les éléments manquants, vous permettrait de consolider la procédure.

Sur la présentation des sites concernés par la 1^{ère} évolution du plan de zonage (p20 à 25 de la note complémentaire) :

-Les sites sont présentés par secteur au nombre de 5. Certains d'entre eux comportent plusieurs bâtiments concernés par un changement de destination et/ou une régularisation. Aucune précision n'est apportée sur l'identification des bâtiments faisant l'objet de la régularisation. Il conviendrait donc de préciser quels sont les bâtiments spécifiquement visés par le changement de destination et ceux concernés par une régularisation.

Les fiches d'identité des changements de destination devront être complétées par :

- le type et matériaux de la construction,
- des photographies des bâtiments concernés sur chaque fiche. En effet, certaines fiches ne comportent qu'une photo aérienne.
- les mesures prévues pour limiter les potentiels conflits d'usage.

Ces fiches d'identités sont importantes pour permettre, notamment à la CDPENAF, de rendre un avis éclairé.

Je vous rappelle à ce titre, que le dossier de modification simplifiée est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Cette étape importante n'est pas mentionnée dans le déroulement de la procédure (page 11 de la note complémentaire au rapport de présentation). Il est nécessaire de l'y ajouter.

Sur le règlement du PLU

Sur l'article A10, il conviendra de rajouter une norme de hauteur sur les annexes séparées des constructions principales (obligation visée à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme).

Vous avez par ailleurs actualisé les références du règlement écrit au code de l'urbanisme en vigueur dans le cadre de cette modification simplifiée.

Pour information, il est déconseillé de citer directement les articles numérotés du Code de l'urbanisme dans le règlement du PLU. En effet, la numérotation et le contenu de ces articles peuvent évoluer à la faveur de réformes législatives ou réglementaires. Une référence précise à un article devenu obsolète ou renuméroté pourrait rendre le règlement ambigu, voire inapplicable.

Il est préférable :

- soit de reformuler directement dans le règlement la règle ou le principe applicable,
- soit de faire référence de manière générique au Code de l'urbanisme en vigueur ou aux dispositions législatives et réglementaires applicables, sans mentionner de numéros d'articles.

Cette méthode permet de maintenir la cohérence et la validité du règlement dans le temps, sans devoir le modifier à chaque changement législatif ou réglementaire .

Pour information le règlement du PLU de Marsas cite toujours les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme qui n'existent plus (exemple des pages 35, 43,47, 55 et 61 du règlement)

Ce projet de modification recueille un avis favorable de nos services, sous réserve d'apporter les ajustements et compléments pré-cités.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

L'Adjointe au chef de Service
Accompagnement Territorial



Valérie BOUSQUET

Département de la GIRONDE

MAIRIE de MARSAS

Arrondissement de BLAYE

Canton de SAINT-SAVIN

Téléphone 05 57 68 71 16

Télécopie 05 57 68 79 69

mairie-de-marsas@wanadoo.fr

Le 26 août 2025



Mme le Maire de MARSAS à

Monsieur le Président de la CCLNG

Monsieur HAPPERT Éric

2 rue de la Ganne

33920 ST SAVIN

Objet : Dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 18 août 2025, vous m'avez sollicitée afin d'émettre un avis sur le dossier de modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de notre commune.

Après consultation des évolutions qui seraient apportées au PLU, je porte à votre attention trois observations.

Premièrement, je souhaiterais que les rappels mentionnés en préambule de la section 1 de chaque zone soient maintenus et non supprimés comme le prévoit le projet de règlement écrit modifié.

Deuxièmement, si j'approuve en zones A et N la distance de 20 mètres maximum entre un bâtiment destiné à l'habitation et une nouvelle annexe, je suggérerais qu'il soit explicité que l'emprise au sol réunie de l'ensemble des annexes n'excède pas 50 m².

Troisièmement, il conviendrait de préciser un plafond d'emprise au sol pour les extensions des bâtiments destinés à l'habitation en zones A et N. Une mise en cohérence avec les autres zones du PLU pourrait être réalisée, avec l'inscription d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol totale du bâtiment n'excédant pas 250 m².

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Le Maire,
B. MISIAK



N°2025-09

**Syndicat Mixte du SCOT
« Cubzaguais Nord Gironde »**

**L'an deux mille vingt-cinq
Le 18 Septembre 2025 à 10h30.**

Les membres du Comité Syndical se sont réunis au siège du Syndicat Mixte, 365 avenue Boucicaut, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC sous la présidence et la convocation qui leur a été adressée par Célia MONSEIGNE, Présidente du syndicat mixte du SCoT, conformément aux dispositions de l'article L5711-1 et L5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales faisant application des articles L2121-10 et L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Date de convocation le 09 septembre 2025.

DELEGUES EN EXERCICE : 15

NOMBRE DE PRESENTS : 10

NOMBRE DE VOTANTS : 10

Délibération n°2025-09 : Avis sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas

Présents : 10

BOURSEAU Christiane, DESPERIEZ Jean-Luc, DUMAS Florian, HAPPERT Éric, JEANNET Serge, JOLY Pierre, LABEYRIE Jean-Paul, MARTIAL Christophe, MONSEIGNE Célia, RENARD Alain.

Absent excusé ayant donné pouvoir : 0

Absents excusés : 5

GUINAUDIE Valérie, LAGABARRE José, MISIAK Brigitte, TABONE Alain, TARIS Roger.

Absents : 0

Secrétaire de Séance : Christophe MARTIAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article L.153-40 du code de l'urbanisme prescrivant la notification des projets de modification de plans locaux d'urbanisme aux personnes publiques associées ;

Vu les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme relatifs aux structures associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme ;

Madame la Présidente expose :

N°2025-09

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

ID : 033-200078319-20250918-2025_09-DE

La modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas a pour principal objectif l'ajout d'un ensemble de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle. En effet, une dizaine de bâtiments sont visés pour un changement de destination vers de l'habitat, sauf pour un à destination d'un centre équestre. A noter que quatre d'entre eux, déjà habités, sont donc sujets à régularisation.

Cette modification a donc pour conséquence :

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

En second lieu, la présente modification a pour objectif la correction et l'actualisation du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur, s'agissant ainsi d'une démarche purement formelle sans aucune incidence.

L'analyse de cette modification, notamment le changement de destination des bâtiments conclut qu'elle ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical décide :

- D'émettre un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas.

Pour : 10

Contre : 0

Abstention : 0

Pour extrait certifié conforme.

Fait à Saint-André-de-Cubzac,

Le 18/09/2025.

Le Secrétaire de Séance,

Christophe MARTIAL.

La Présidente,

Célia MONSEIGNE.



Liberté
Égalité
Fraternité



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de
la commune de Marsas (33) portée par la communauté de
communes Latitude Nord Gironde**

N° MRAe 2025ACNA157

Dossier KPPAC-2025-18370

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté de communes Latitude Nord Gironde, reçu le 25 juillet 2025 relatif à modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsas (33), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 25 août 2025 ;

Considérant que la communauté de communes Latitude Nord Gironde, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une deuxième modification simplifiée au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsas, 1 226 habitants en 2021 (source INSEE) sur un territoire de 814 hectares ; que le PLU a été approuvé le 18 novembre 2005 ;

Considérant que cette modification porte sur le changement de destination de dix bâtis ;

Attendu que, selon l'article R. 104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU est transmis à la MRAe à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient d'ajuster le projet de modification simplifiée n°2 du PLU, avant son approbation, afin de prévoir des zones tampons autour des bâtiments susceptibles de changer de destination pour réduire les conflits d'usages ;

Considérant les informations fournies par la collectivité et les attendus de la MRAe à prendre en compte par la personne publique responsable ;

rend un avis conforme

sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Marsas (33).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la Communauté de communes Latitude Nord Gironde rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 17 septembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine

le membre délégué

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h

**Commission départementale de la préservation
des espaces naturels agricoles et forestiers**
réunion du 5 novembre 2025
COMMUNE DE MARSAS
Modification simplifiée n° 2 du PLU

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de M. Jean-Yves CARLIER, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- M. LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du Conseil départemental de la Gironde,
- M. MOUTIER Philippe, maire de Gironde-sur-Dropt, représentant l'association des maires de Gironde,
- M. DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L.143-16 du Code de l'urbanisme,
- M. PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- M. MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. BARDEAU Yohan, représentant le président de la Fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles (FDSEA),
- M. BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Mme CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- M. SEGUY Jean-Francis, représentant le président de la Fédération départementale de la chasse de Gironde,
- M. POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- M. GRELIER Alexandre, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Mme TEIXEIRA Aurélie, maire de Listrac-Médoc, représentant l'association des maires de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- M. FREVILLE Jérôme, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde, (pouvoir transmis à M. BARDEAU),
- M. DERRETT Christopher, représentant le président de la Coordination rurale de Gironde,
- Mme CAMSUZOU-SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Mme GRISSE Florence, représentant le conseil départemental de Gironde, à titre d'experte,
- Mme ARQUEY Marie-Hélène, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme CHANUDET Violette, représentant la chambre d'agriculture de Gironde, à titre d'experte,
- Mme DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), à titre d'experte,
- Mme RAYNAL Audrey, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. BONNET Charles, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- M. ROUAULT Christian, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (2 pouvoirs compris) : 14

Quorum : le quorum est atteint.

SYNTHÈSE DU PROJET

Le projet est déclaré pour la modification simplifiée n°2 du PLU :

- 1/ désigner des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- 2/ ajout de dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation,
- 3/ corriger et actualiser le règlement écrit.

DÉBAT ET CONCLUSION

La CDPENAF retient le bon travail réalisé par la collectivité pour l'identification de bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Elle rappelle toutefois en annexe, les éléments de doctrine dont elle s'est dotée sur ce sujet puisqu'elle sera amenée à se prononcer ultérieurement sur chaque projet de changement de destination.

En ce qui concerne le règlement des zones A et N, la commission relève que le bassin d'une piscine constitue de l'emprise au sol, laquelle doit alors être encadrée.

La commission relève également que la hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants n'est pas limitée par le règlement des zones A et N en vigueur. Elle considère que ces constructions auraient dû être encadrées dans le cadre de la procédure en cours.

En conclusion, la CDPENAF émet un avis favorable unanime sur la procédure en cours, assorti toutefois des réserves susvisées.

RÉSULTATS DU VOTE

14 voix pour l'AVIS FAVORABLE ASSORTI DE RÉSERVES au titre de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme.

0 voix contre.

0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,
et par délégation,
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer



Jean-Yves CARLIER

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

CDPENAF DE LA GIRONDE

**ÉLÉMENTS DE DOCTRINE
« LES BÂTIMENTS PROPOSÉS AU CHANGEMENT DE DESTINATION DANS UN PLU »**

La commission est amenée à prononcer un avis conforme au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sur les projets de changement de destination des bâtiments qui sont identifiés en zone agricole d'un PLU en vigueur.

Il est rappelé que le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux une construction existante en l'une des cinq destinations visées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La commission est particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les demandes seront étudiées par la CDPENAF au cas par cas en fonction de la localisation du projet et des critères d'impact.

La CDPENAF rappelle qu'une zone agricole n'a pas pour vocation d'accueillir en nombre de nouvelles populations.

Pour répondre aux exigences de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination ne peut être envisagé que pour les bâtiments qui auront été préalablement désignés au PLU.

Dans certains documents d'urbanisme, la CDPENAF note la présence d'une liste importante de bâtiments destinés au changement de destination, sans que le choix de ces bâtiments n'ait été suffisamment justifié. Outre le repérage sur le plan de zonage, la commission attend de la collectivité compétente en matière d'urbanisme toutes précisions sur les critères qui conduisent à retenir ces bâtiments (type et matériaux de la construction, environnement...). La vocation nouvelle de ces bâtiments doit être strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants. Chaque bâtiment repéré devrait être accompagné d'une description précisant les motifs d'évolution, le soin qui sera pris afin d'éviter le conflit d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF (nouveau chemin d'accès, rajout de terrasse trop volumineuse...), etc.

En ce qui concerne les projets, le changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle. Ainsi, par exemple, un hangar agricole à structure métallique ne peut pas être transformé en habitation par simple changement de destination.

Lorsqu'un projet de transformation d'un bâtiment d'exploitation agricole conduit à autoriser une habitation ou un hébergement touristique isolé au sein d'un espace viticole, le dossier soumis à l'avis de la CDPENAF devra exposer les mesures de protection mises en œuvre par le pétitionnaire avec la nécessaire prise en compte du traitement de cette interface habitation / parcelle cultivée. Dans ces conditions, le porteur d'un projet devra s'assurer que tous les moyens sont prévus pour que soient limités les conflits d'usage et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité viticole.

La CDPENAF prend en compte dans son analyse d'impact sur les activités agricoles, les mesures gouvernementales qui ont été prises concernant les zones de non traitement (ZNT) à respecter par les agriculteurs et les autres utilisateurs de produits phytopharmaceutiques, avec le respect de distances minimales entre ces zones de traitement et les zones occupées par des tiers.

La commission prend aussi en compte la charte du bien vivre ensemble en Gironde signée en mai 2022 visant notamment à répondre aux enjeux de santé publique liés à l'utilisation de produits phytosanitaires en agriculture à proximité des zones d'habitation et des lieux accueillant des travailleurs présents de façon régulière et selon leurs productions ; La distance de sécurité riverains est de 10 mètres pour une culture haute, comptée entre le bâtiment et la limite de la parcelle.

À ce titre, la CDPENAF rappelle que la réglementation considère que l'implantation d'une haie végétale n'est pas une mesure suffisante pour limiter l'impact sur l'activité viticole. Ce dispositif n'est pas reconnu comme moyen permettant de déroger aux distances de sécurité.

REÇU LE
27 OCT. 2025
CC LNG

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S'LO

Bordeaux, le 14 octobre 2025

Monsieur le Président
Latitude Nord-Gironde
Communauté de Communes
2 rue de la Ganne
33920 Saint-Savin

Objet : Modification simplifiée n°2 du Plan Local de l'Urbanisme de Marsas.

Dossier suivi par : Evanguelia Montarnier- 05 56 999 118
evanguelia.montarnier@cma-nouvelleaquitaine.fr

Monsieur le Président,

La modification simplifiée n°2 du Plan Local de l'Urbanisme de Marsas a pour objet :

- La désignation par le PLU des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- L'ajout dans le règlement écrit des zones A et N des dispositions relatives aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation en zones agricoles, naturelles ou forestières (article L151-12 du Code de l'urbanisme), introduites par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » du 6 août 2015.
- La correction et l'actualisation du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les différentes législations en vigueur.

Ce projet de modification simplifiée intègre les évolutions réglementaires, ne modifie pas de façon substantielle le PLU existant et n'appelle pas de remarque particulière, aussi, j'ai le plaisir d'émettre un **Avis Favorable** à ce projet modification simplifiée n°2 du Plan Local de l'Urbanisme de Marsas.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sincères salutations.

Nathalie LAPORTE,



Présidente de la Chambre de Métiers
et de l'Artisanat Région Nouvelle Aquitaine
Gironde

HAUTE GIRONDE
N°1965
DU 28 NOVEMBRE AU 4 DÉCEMBRE 2025

ANNONCES

29

ANNONCES LÉGALES ET OFFICIELLES

JOURNAL HABILITÉ À RECEVOIR
LES ANNONCES LÉGALES SUR
TOUT LE DÉPARTEMENT DE LA
GIRONDE

CBP NETTOTAGE
SAS au capital de 3 000 €
Siège social : 50 rue de la République
33310 LORMONT
RCS BORDEAUX 878 166 350

L'assemblée générale extraordinaire du 24/10/2025 a décidé le transfert du siège social à compter du 15/11/2025 et de modifier l'adresse à classer comme suit :

Assemblée mention : le siège social de la société est fixé au 50 rue de la République 33310 LORMONT

Nouvelle mention : le siège social de la société est fixé au 50 rue de la République 33310 LORMONT

L'impression modificative sera portée au RCS BORDEAUX tenue par le greffe du Tribunal

Banque PLANADE Christine GAGNEROT

LATITUDE NORD GIRONDE
SOLUTIONS NUMÉRIQUES

AVIS DE MISE À DISPOSITION
DU PUBLIC

PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLU DE MARSAS (33)

Par Arrêté n°2025-007 en date du 2 mars 2025, le Président de la Communauté de communes de la Gironde (CCG) a engagé la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsas (33025).

Par délibération n°20212504 en date du 20 novembre 2025, le Conseil communautaire de la CCG a validé les modalités de mise à disposition de ce projet de modification simplifiée n°2, qui se déroulera du lundi 18 décembre 2025 à 09h00 au vendredi 19 janvier 2026 à 18h00. Cette consultation est ouverte sur le site internet de la CCG. Le dossier de modification sera consultable durant la période de mise à disposition en mairie de Marsas et au siège de la CCG, ainsi que sur le site internet respectif.

SARL NOTASERR
11 Allée Serr 33150 BORDEAUX

NOMINATION DE CO-GERANTE

Concernant la société dénommée NOTASERR SARL, au capital de 75.000,00 € ayant son siège social 11 Allée Serr 33150 BORDEAUX, nous informons que M. NOTASERR a été nommé en qualité de gérant par décision du conseil d'administration en date du 12 novembre 2024. Monsieur NOTASERR a été nommé en qualité de gérant par décision du conseil d'administration en date du 12 novembre 2024. La page 17 des statuts a été modifiée en conséquence.

La dépot légal sera effectué au greffe du Tribunal de commerce de BORDEAUX.

Rédigez
votre annonce légale
en quelques clics

1 - Complétez votre annonce
grâce à des modèles optimisés
2 - Visualisez votre texte
3 - Et recevez immédiatement
votre attestation de parution
Pensez-vous sur
<https://www.hautegironde.fr/annonces>

Entreprises, associations,

Cet encart
est fait
pour vous !

Contactez

Régine Pinasseau

06 74 76 64 07

05 57 42 66 51

r.pinasseau@hautegironde.fr

HAUTE GIRONDE

Votre hebdomadaire en
VERSION NUMÉRIQUE

à partir de 1€

www.hautegironde.fr/annonces

AUTOS / 2 ROUES

AUTOS OFFRES

Vid 3000 en 2019 176000 km, 11 000 €, tel. 06 66 36 54 66

Après recap, permis conduire vend
Volantette ANAM 12, 41 100km, rebois, 18€
général, 3500 €, tel. 06 28 50 47 92

EMPLOI

DEMANDES

Personnes ch. vendanges, taille, tirage
de bois et tx. viti... Trav. soigné.
06.21.62.35.09

Fam. d'act. agréée ch. sans. Agée Dame 1 pl.
05.57.68.094/06.63.52.11.27

Homme sér. cher à faire messages secteur
Marocains et alentours. Accept. Cseu. Tel.
06.83.86.62.42

BONNES AFFAIRES

JARDINAGE / BRICOLAGE

AV fumier décomposé vach chev peut
en sacs de 30 kg, 11 € sac et 19 € à partir
de 10 Livr. gratuite. 05.56.20.81.21
/ 06.80.68.95.28.

PETITES ANNONCES



DIVERS

1800 vtc decathlon Homme riverside, 100 €,
Femme rechrider 70 €, Gilette cross
70 €, 06.19.36.25.97

RENCONTRES

Mr Xlavis cher Dame 10/18ans pour sa maie
noël, tel. 06.43.31.08.27

DIVERS

ANTIQUAIRE
RECHERCHE POUR MEUBLES CHATEAUX.
toutes antiquités, tableaux, meubles, bijoux,
vases et vitraux, arts asiatiques, etc.
Dépôts, manoirs, argentier, etc.
pâte de verre, cartes postales, etc.
06 99 79 19 25 - carpetan@orange.fr
47, rue Notre-Dame, 33000 Bordeaux
Paiement comptant et espèces

HAUTE GIRONDE
112 rue de l'Hôpital, Centre commercial Le Collinet
BP 167 - 33391 Blaye Cedex
Tél. 05 57 42 23 00
Téléfax 05 57 42 01 99

CPA
112 rue de l'Hôpital
ACPM
SAS au capital de 100 000 €

Siège social SEPL :
13 quai de Quercy 33000 Bordeaux Cedex
Président : SEPL : GSO SA
05 56 12 81 - 05 19
Impression : SAFESO
40 quai de Brézet 33100 Bordeaux
Dépôt légal à parution
Co-Gérants :
Anne Castillon - Christophe Galichon
Directrice de la publication :
Anne Castillon
Rédacteur en chef - Journaliste :
Christophe Galichon
Rédaction :
Romain Denis-Paul, Nicolas Campitelli,
Cécile Camille
Publicité :
Régine Pinasseau
Accueil/Administration :
Florence Laroche

Origine du papier : Encreur - Eau de filaire
Impression : 100% - Le papier est imprimé sur du
papier recyclé PFC (PFC 100% - 100%)
Emballage de 100 g de 100 g par mètre carré
Bordeaux 33000

Petite annonce
3e semaine gratuite !

A partir de
2€30
la ligne

3 hebdo en Gironde

LA DÉPÊCHE
Dépêche du Bassin

Comment passer votre annonce ?
Par téléphone : 05 57 42 23 00 ou fax : 05 57 42 01 99 (réglement CG)
Par courrier avec votre règlement hebdomadaire à l'adresse de SEPL

HAUTE GIRONDE
112 rue de l'Hôpital, Centre commercial Le Collinet
BP 167 - 33391 Blaye Cedex

NOM _____
Prénom _____
Adresse _____
CP/Ville _____
Tél. _____
Mail _____

Calculer votre tarif

Pré à la ligne _____
x nombre de ligne _____
Caractère gras _____
Encadrée _____
Domination _____
Réimpression _____
Photo _____
TOTAL _____

Tarifs pour une ligne de 25 signes
(comprendre 140 signes des tabloids)

	1 semaine	2 semaines	3e semaine
1 titre	2,30€	3,80€	GRATUIT
2 titres	3,50€	5,50€	GRATUIT
3 titres	4,50€	6,50€	GRATUIT

Les +

	1 titre	2 titres	3 titres
Caractères	0,00€	0,00€	0,00€
Encadrés	0,00€	0,00€	0,00€
Domination	0,00€	0,00€	0,00€
Photo	0,00€	0,00€	0,00€

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LO

20h Annonces

SUD OUEST Vendredi 28 novembre 2025



Près de chez vous

L'annuaire affaires et services

ACHETE MOTO ET VEHICULE



Professionnel depuis 2006, achète au comptant, Motoc, Autos, Cyclomoteurs et Cyclas anciens, mobilier et objets de garage, pièces et outillage, équipement du motard, documents, livres, plaques d'identité, affiches, pompes à essence, jouets anciens, sujets de montage, jeux de bazar. Déplacement dans toute la France

antiquemoto@gmail.com,
tel.06 56 55 27 91

ANTIQUAIRE ACHETE



Tableaux, Sillabots, Bronzes, Montres, Argentiers, Pendules, Vases, Galles, Doreux, Lattiques, Livres, Timbres, Instruments de musique, Montres anciennes, Mobilier etc... Paiement comptant et immédiat. Déplacement et expertise gratuits.

ANT ROCHE steph.roc@antiquaire.com 06.11.74.45.94

ANTIQUAIRE ACHETE



au 4 haut cours, pour mobilier moderne bourgeois et antiques : tableaux, arts d'Asie, miroirs d'art, bibelots, sculptures bronzes et marbre, meubles, bijoux, montres, instruments de musique violons, violoncelles, montres, pièces et or argent, pièces de verre Galles, Doreux, cartes postales anciennes. Paiement comptant et immédiat. Expertise gratuite.

DANROY ANTIQUITES 06.29.79.79.25 danroyant@gmail.com

ANTIQUAIRE ACHETE CHER !



Montres de fournaux, Robes de soie, Machine à coudre, Tableaux, Vitrines, Pendules, Sculptures, Galles, Argentiers, Montres, Pièces de monnaie, Bijoux, Art asiatique, Meuble anciens, Livres, maroquinerie, Vins et spiritueux, Instruments de musique ESTIMATION ET DÉPLACEMENT GRATUIT (PAIEMENT IMMÉDIAT) TRAITÉ LINEA FAIRE CONCLURE AVEC TOI MÊME !

contact@ben-antiquaire.fr 06.29.02.56.46 <https://ben-antiquaire.fr/>

ANTIQUITÉ PRESTIGE !



Bijoux en or et fantaisie, Sacs à main de marque, Fourrures, Meubles, Pièces de monnaie, Montres de fournaux, Montres, Objets d'art, Vins et spiritueux, Argentiers, Art asiatique, Sculptures, Tableaux, Pendules, ESTIMATION ET DÉPLACEMENT GRATUIT (PAIEMENT IMMÉDIAT) TRAITÉ LINEA FAIRE CONCLURE AVEC TOI MÊME !

contact@ben-antiquaire.fr 06.29.02.56.46 <https://ben-antiquaire.fr/>

ATELIER DE LUTHERIE ACHETE



Atelier de lutherie achète violons minimum 1000 Couris, violoncelles minimum 2 000 Couris même en mauvais état. Estimation et déplacement gratuits. Paiement comptant immédiat.

Contactez David 06.45.81.02.92

COLLECTIONNEUR DE VINS



Collectionneur de vins Achète au meilleur prix grand vin de Bordeaux, Bourgogne, Rhône, Champagne etc. même intervenus. Alcool de table (Vins, Armagnac, Whisky, Charentais, Rhum, Calvados...)

Déplacement et estimations gratuits. Paiement comptant. Tel: 02.74.16.37.79

DISQUAIRE



Disques Importés à Bordeaux depuis 1996 achète au bon prix vos disques vinyles 25 et 45 tours. Je me déplace dans un rayon de 100km.

CONTACT
06.20.92.99.04

PHILATELISTES RECHERCHENT...



Pierre et Patricia philatélistes spécialistes achètent importantes collections de timbres, lettres, cartes postales et archives. Paiement comptant au meilleur cours. Supplément, conseils pour associations, portages, annonces et ventes (sur sur simple demande).

Tel : 06.26.02.56.87 ou 06.32.77.56.62



Annonces près de chez vous mercredi et vendredi

Vous souhaitez publier votre annonce ? Contactez-nous : pub@sudouest.fr

*Annonces réservées aux professionnels et associations



L'ÉCLAIR

La République

SUD OUEST

L'agenda des associations

ESPIET
SAMEDI 29 NOVEMBRE
REVÊTEMENT DE DORDOGNE
20 H 30
LOTO
1 BOM DORCHART DE 500 €
1 BOM DORCHART DE 500 €
1 BOM DORCHART DE 100 €
1 BOM DORCHART DE 100 €
1 BOM DORCHART DE 50 €
1 BOM DORCHART DE 50 €
LOT SURPRISE
Lots d'association - Loterie de Noël - Lancers
- Lots de Noël - Loterie de Noël - Lancers
- Loterie - Loterie de Noël - Lancers
- Loterie - Loterie de Noël - Lancers
PROCHAINS LOTOS : 11 décembre, 27 décembre et 10 janvier



Sud Ouest immobilier

Les meilleures offres de location chaque mardi dans votre journal et sur www.sudouest-immobilier.com

En partenariat avec

bien'ici

Dernière annonce 101

Le premier des professionnels de l'Immobilier

SUD OUEST

Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur sudouest.fr/annonces-legales, sudouest-marche-publices.com, avec le réseau

Marchés publics et privés

Marchés à procédure adaptée inf. à 90 000 €



Région Nouvelle-Aquitaine AVIS D'APPEL À LA CONCURRENCE - SERVICES PROCÉDURE ADAPTÉE INFÉRIEURE À 90 000 € HT - ACCORD-CADRE DE FOURNITURES COURANTES ET SERVICES

Maintenance, entretien et réparation des matériels des équipements de Lingeries mutualisées de l'ex-Aquitaine (4 sites : Libourne, Périgueux, Mont-de-Marsan et Pau)

Section 1 : Identification de l'acheteur

Nom complet de l'acheteur : Région Nouvelle-Aquitaine

Siret : 20005375400001

Ville : Bordeaux

Code postal : 33007

Groupement de commande : Non

Section 2 : Communication

Moyens d'accès aux documents de la consultation : Lignes de profil d'acheteur :

<https://www.sudouest.fr/>

Identifiant interne de la consultation : 2025100000000000

Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : Oui

Utilisation de moyens de communication non conventionnels disponibles : Non

Nom de contact : DAF - Mail : info@nouvelle-aquitaine.fr - Tél. 05 57 57 55 57

Section 3 : Procédure

Type de procédure : Procédure adaptée ou non

Conditions de participation :

Appel à la concurrence professionnelle - conditions / moyens de preuve :

Se référer au RC

Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve : Se référer au RC

Capacité technique et professionnelle - conditions / moyens de preuve : Se référer au RC

Technique d'achat : Accord-cadre - composé - avec une partie forfaitaire et une partie à bon de commande

Date et heure limite de réception des plis : le 18 décembre 2025 à 12 heures

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Notification du nombre de candidats : Non

Possibilité d'adhésion aux négociations : Oui

L'acheteur soumet la présentation de variantes : Non

Identification des catégories d'achats retenues : Services régionaux

Critères d'attribution : Se référer au RC

Section 4 : Identification du marché

Intitulé du marché : maintenance, entretien et réparation des matériels des équipements de lingeries mutualisées de l'ex-Aquitaine (4 sites : Libourne, Périgueux, Mont-de-Marsan et Pau)

Code CEN principal : Services de réparation et d'entretien de machines et d'appareils électriques et de matériel connexe 9529000-2

Type de marché : Services

Une principal d'application : Libourne, Périgueux, Mont-de-Marsan et Pau

Valeur estimée du contrat en € : Avec montant maximum de 45 000 € HT (premier maximum de la partie accord-cadre à bon de commande)

La consultation comporte des branches : Non

La consultation prévoit une réouverture de l'ad au profit du marché : Non

Section 5 : Lots

Marché allot : Non

Section 6 : Informations complémentaires

Visite obligatoire : Non

Autres informations complémentaires : Les avis sont interdits

Durée de l'accord-cadre : De sa notification (date préliminaire janvier 2026) jusqu'au 31 décembre 2026

Date de validité des offres : 4 mois

Avis administratifs et judiciaires

Autres avis



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LATITUDES NORD GIRONDE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Communauté de Communes Latitudes Nord Gironde

AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de Marsas (33)

Par Arrêté n° 2025/001 en date du 9 avril 2025, le Président de la Communauté de communes Latitudes Nord Gironde (CCN) a engagé la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marsas (33000).

Par délibération n°2025/12504 en date du 25 novembre 2025, le Conseil communautaire de la CCN a fait les modalités de mise à disposition de ce projet de modification simplifiée n°2, qui se déroulera du lundi 15 décembre 2025 à 09 h00 au vendredi 16 janvier 2026 à 12 h00. Cette délibération est publiée sur le site internet de la CCN. Le dossier de modification sera consultable durant la période de mise à disposition en mairie de Marsas et au siège de la CCN, ainsi que sur leur site internet respectif.

Registre de dossier de



CONQUERANT

Modification simplifiée n°2
de PLU de Marsas

Registre CC latitude Nord Grande

Registre ouvert le 15/12/2025 à
9h00

Registre clos le 16/12/2026 à 12h00

Communauté de Communes
Latitude Nord Gironde
33920 SAINT SAVIN

1

Registre du dossier de



CONQUERANT

Modification simplifiée n°
du PLU de Marsas

Registre main de Marsas

Registre ouvert le 15/12/2025 à 9h00.

Mardi 16 décembre 2025 à 8h30 :

Mercredi 17 décembre à 8h30 :

Jeudi 18 décembre à 9h00 :

Vendredi 19 décembre 2025 à 9h00 :

1

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

SLOW

2

lundi 22 décembre 2025 à 9h00 :

Mardi 23 décembre 2025 à 8h30 :

Mme GARBAY FÉREY Sylvie

Je viens de consulter le projet de modification du PLU de Mansat, dans le cadre de l'enquête publique.

Je constate que le plan mis à disposition est illisible, trop petit.

Je constate que ma demande n'a pas été traitée. Je n'ai reçu à ce jour aucune réponse suite à mes courriers en date du 12 novembre 2021, du 24 mai 2024 et du 17 juillet 2025, envoyés par mail à l'adresse suivante :

urbanisme.aménagement@latitude-nord-seconde.fr.

Par rappel, j'y demande la modification de la parcelle 182 actuellement située

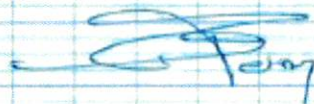
en zone A par un passage en zone U.
La construction du collège et l'aménagement
d'un rond point dans la parcelle voisine
0444 m'ont amené à faire cette
demande. Le rond point donne accès
à cette parcelle. Il est mentionné comme
en projet alors qu'il est en service
pour protéger l'accès au collège.

Cette parcelle 0444 est véritablement
destinée à la construction car elle est
dénervée par le rond point. Donc
la partie de ma parcelle 0182 encadrée
par la 0444 et la 0085 déjà
construite devrait logiquement devenir
constructible dans la continuité du
bâti.

c'était l'objet de ma demande pour
laquelle j'attends toujours une réponse.

Cordialement,

Sylvie GARBAU Ferry.



à adresser : 630 Route de Lescage -
33620 Marbas

Le plan mis à disposition pour la
modification simplifiée du PLU
"n°2 APRES" n'est pas suffisamment
lisible ni détaillé. Je vais sur le
site GEOPORTAL. Gouv. FR une version
plus détaillée, avec des parcelles qui
ne sont pas représentées sur le plan
mis à disposition du public -
quel manque de transparence et
de respect des citoyens !

Pierre-Yves KOGANE

430 route de Larussale. Flers,

Mardi 24 décembre

Jeudi 25 décembre = Fête

Vendredi 26 décembre à 3h

Lundi 29 décembre 2025 à 9h.

Mardi 30 décembre 2025 à 8h30

Mercredi 31 décembre 2025 à 8h30

Vendredi 02 janvier 2026 à 9h.

Lundi 05 janvier 2026 à 9h.

Mardi 6 Janvier 2026 à 8h30

Mercredi 7 Janvier à 8h30

Jeudi 8 Janvier 2026 à 9h00 :

Vendredi 9 Janvier 2026 à 9h00 :

M. GAUDET Alain - 62 Rue Théodore MONOD - MARSES
je souhaiterais changer la destination
du bâtiment situé sur mon exploitation.
Dans la mesure où je n'ai devoir quitter
mon logement à AUBREZIMES (maison au vente),
je souhaite m'installer de façon plus pérenne
à MARSES. Mon projet de construction était
lié à la vente de la maison de Lubersais.
Je vous remercie de prendre en compte ma
demande.

7

Lundi 12 janvier 2026 à 3h30

Madame la Maire, Mesdames Messieurs
les conseillers, merci pour cette
initiative qui correspond à mes projets
de transformer des granges en Baeritoti
sur les parcelles dont je suis propriétaire
à Dureau. J'enverrai prochainement
une demande de permis de construire.

Bien cordialement

Bernard Lavidalie

Bernard.Lavidalie@wanadoo.fr
06 17 51 57 20

Lundi 13 janvier 2026 à 8h30

Mercredi 16 janvier 2026 à 8h30

Jeudi 15 janvier 2026 à 9h00 :

Vendredi 16 Janvier 2026 à 9h00 :

Clos à 18h

Marsas, le 16/01/2026



Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S2LOW

Pascaline BERSANI
394, Route de Gaudry
33620 MARSAS

Mairie de Marsas
25, Rue de la Fontaine
33620 MARSAS

Marsas, le 13/01/2026

Objet : nouveau zonage - PLU :

Madame,

Je fais suite aux échanges que nous avons eus au sujet de mon projet d'installation en 2015.

Afin d'être en cohérence avec mon activité professionnelle, je vous demande de bien vouloir placer mes parcelles en zone agricole. Les parcelles concernées sont les ZI385, ZI523 et ZI98. Ces terres accueillent mon exploitation agricole, la Ferme de Gaudry. Je suis propriétaire de ces terrains depuis 2016. Mon exploitation est installée depuis Janvier 2017 en Agriculture Biologique.

Je souhaite donc que ma demande soit prise en compte pour la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Marsas. Je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire nécessaire.

Bien à vous,

Pascaline BERSANI

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an DEUX MILLE VINGT SIX le 19 février.

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (33) dûment convoqué, s'est réuni à 18 heures 30 en session ordinaire à la Salle des Fêtes à Civrac-de-Blaye, sous la présidence de Monsieur Eric HAPPERT.

Nombre de Membres en exercice : 33

Date de la convocation : 13 février 2026

PRESENTS (26) : Pierre ROUSSEL (Cavignac), Nicole PORTE, Martine HOSTIER, Éric HAPPERT (Cézac), Florian DUMAS, Françoise MATHE (Civrac-de-Blaye), Jean-Luc DESPERIEZ, Monique MANON (Cubnezais), Jean-François JOYE, Jean-Marie HERAUD (Donnezac), Jean-Paul LABEYRIE, Benoît VIDEAU, Isabelle BEDIN (Laruscade), Patrick PELLETON (Marcenais), Brigitte MISIAK, Noël DUPONT (Marsas), Marcel BOURREAU, Mireille MAINVIELLE (Saint-Mariens), Alain RENARD, Jean-Luc BESSE, Magali RIVES, Frédérique JOINT (Saint-Savin), Didier BERNARD, Eloïse SALVI, Pascal TURPIN, Maria QUEYLA (Saint-Yzan-de-Soudiac).

ABSENTS EXCUSES (7) : Guillaume CHARRIER, Dominique COUREAUD (Cavignac), Bruno BUSQUETS (Cézac), Véronique HERVE (Laruscade), Marc ISRAEL (Saint-Mariens), Julie RUBIO (Saint-Savin), Jean-Pierre DOMENS (Saint-Vivien-de-Blaye).

POUVOIRS (1) : Véronique HERVE à Isabelle BEDIN

Secrétaire de séance : Florian DUMAS

N°19022608

OBJET : Bilan de concertation et approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Marsas

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, pris notamment en son article L.5214-16 ;
- Vu les statuts de la CCLNG, et notamment sa compétence « *Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » ;
- Vu le Code de l'Urbanisme, pris notamment en ses articles L.153-47 et R.153-1 ;
- Vu le SCoT du Cubzaguais Nord Gironde, approuvé le 27 novembre 2025 ;
- Vu le Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Marsas, approuvé le 18 novembre 2005 ;
- Vu la modification de droit commun n°1 du PLU de Marsas, approuvée le 21 février 2007 ;
- Vu la modification simplifiée n°1 du PLU de Marsas, approuvée le 29 mai 2013 ;
- Vu la mise en compatibilité du PLU de Marsas, adoptée le 26 septembre 2018 ;
- Vu la mise à jour n°1 du PLU de Marsas, effectuée par arrêté d'urbanisme du Président de la CCLNG n°2022/003 en date du 11 mai 2022 ;
- Vu l'arrêté d'urbanisme n°2025/001 du Président de la CCLNG en date du 9 avril 2025, engageant la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas ;
- Vu l'arrêté d'urbanisme n°2025/002 du Président de la CCLNG en date du 11 septembre 2025, portant extension de l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas ;
- Vu l'avis conforme n°2025ACNA157 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 17 septembre 2025 relatif au projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune Marsas, concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

- Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CCLNG n°16102503 en date du 18 octobre 2025 prenant acte de l'avis conforme de la MRAe susmentionné, et de la décision de la CCLNG de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CCLNG n°20112504 en date du 20 novembre 2025 précisant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas ;
- Vu les avis des personnes publiques associées ;
- Vu le bilan de la mise à disposition du public présenté par le Président ;
- Considérant que les Personnes Publiques Associées ont reçu notification du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas et ont disposé d'un délai d'un mois pour formuler un avis ;
- Considérant que la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas s'est déroulée du 15 décembre 2025 au 16 janvier 2026 inclus ;
- Considérant qu'en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de la mise à disposition du public, le Président de l'EPCI en présente le bilan devant son organe délibérant, qui en délibère et adopte le projet de plan éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;
- Considérant que certaines modifications, énumérées dans la notice complémentaire au rapport de présentation et dans le bilan de la mise à disposition du public annexés à la présente, ont été apportées au dossier en ce qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du plan modifié ;
- Considérant que la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas est prête à être adoptée ;

Le Président rappelle que la modification simplifiée n°2 porte sur :

- La modification des dispositions du règlement écrit concernant les changements de destination en zones agricole et naturelle du PLU afin de se conformer à la loi ;
- La désignation dans le règlement graphique des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones Agricole et Naturelle ;
- L'actualisation des références du règlement écrit au Code de l'Urbanisme ;
- L'ajout, dans le règlement écrit des dispositions relatives aux annexes et extensions, des constructions à usage d'habitation zones Agricole et Naturelle.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide, à l'unanimité des délégués présents et représentés, d'adopter la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Marsas telle qu'annexé à la présente.

En outre, il est précisé que :

- En application des articles L.153-23 et R.153-22 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas et la présente délibération seront publiées sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme) ;
- Sous réserve de la publication de la modification simplifiée n°2 du PLU de Marsas et de la présente délibération sur le portail national de l'urbanisme, ladite modification sera exécutoire dès sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
- En application de l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage, pendant un mois, au siège de la CCLNG et en mairie de Marsas, et mention de cet affichage sera effectué dans les annonces légales d'un journal diffusé dans le département.

N°19022608

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

S²LOW

Fait et délibéré,
les jour, mois et an que ci-dessus.

Le Secrétaire de Séance,
Florian DUMAS



Le Président,
Eric HAPPERT

Communauté de Communes
Latitude Nord Gironde
33920 SAINT SAVIN

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le

SLOW

ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE