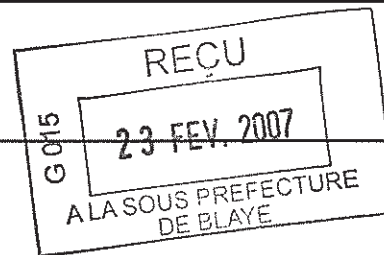


DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MARSAS

Elaboration prescrite par D.C.M. du 16/11/2001
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 17/09/2004
Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du
PLU approuvé par D.C.M. du 18/11/2005
1^{ère} modification du PLU arrêtée par D.C.M. du



Plan Local D'Urbanisme

Notice de présentation spécifique à la 1^{ère} modification du PLU

Projet de PLU modifié arrêté le : 24/07/2006

Projet de PLU modifié soumis à Enquête publique du 25/09/2006 au 25/10/2006

Modification approuvée par DCM du :

sarl METROPOLIS, agence d'urbanisme
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX
Tél : 05 57 81 74 83
Fax : 05 56 79 38 74

Fabien CHARLOT paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33100 BORDEAUX
Tél. 05 56 94 77 35

Sommaire

I. HISTORIQUE DES PROCEDURES	3
II. OBJET DE LA MODIFICATION	3
A. Suppression des zones Nh et transformation de la zone naturelles N sur l'ensemble du territoire communal	3
B. Modification du périmètre de la zone UA et de la zone UB	4
C. Justification des superficies minimales de l'article 5 des zones UA, UB, UC et 1AU	5
D. Modification du règlement	6
E. Modification de l'emplacement réservé n°2	8
F. Création d'un nouvel emplacement réservé	9
G. Bilan des emplacements réservés	10
H. Bilan des surfaces du PLU modifié par rapport au PLU approuvé	11
III. COMPATIBILITE DE LA 1ère MODIFICATION	12
IV. PROCEDURE DE MODIFICATION	12

La présente notice de présentation est spécifique à la présente modification du PLU et a pour objet d'en déterminer les éléments caractéristiques.

I. HISTORIQUE DES PROCEDURES

Le PLU de MARSAS a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 novembre 2005.

Le présent dossier constitue la 1^{ère} modification demandée suite aux observations du contrôle de légalité et aux demandes d'adaptations de la municipalité.

II. OBJET DE LA MODIFICATION

A. Suppression des zones Nh et transformation de la zone naturelles N sur l'ensemble du territoire communal

1. Présentation du projet

Les zones Nh définies dans le PLU ne permettaient pas la réalisation de constructions nouvelles dans ces secteurs. Ne créant pas d'exception au règlement général de la zone N, ces secteurs doivent donc être intégrés aux zones naturelles afin d'éviter un pastillage de la commune et de renforcer le mitage du territoire communal mais de permettre de pérenniser l'habitat isolé et l'habitat dans les hameaux périphériques du bourg.

Ces secteurs sont :

d'une part des secteurs urbains anciens afin de gérer et de pérenniser l'habitat dans les hameaux constitués, secteurs qui n'ont pas ou qui n'ont plus de vocation agricole et donc qui n'ont pas lieu d'être classés en zone agricole,

d'autre part des constructions à usages d'habitation isolées, occupées par personnes qui ne sont pas agriculteurs ; les parcelles sur lesquelles se situent leurs constructions ont perdu leur caractère agricole et ne constituent plus de secteurs pouvant être classés comme agricole, permettant ainsi de gérer l'évolution des constructions qui sont implantées.

L'objectif est donc la modification et l'actualisation du plan de zonage par la suppression des zones NH et en intégrant ces secteurs de la commune dans les zones naturelles N.

2. Conséquence sur le rapport de présentation

Modification de la justification du classement en zone naturelle N page 90, 93 et 94 du rapport de présentation.

3. Conséquence sur le zonage

Extension des surfaces des zones naturelles N et diminution des surfaces de zones agricoles A.
Modification du tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU page 95.

4. Conséquence sur le règlement

Suppression des dispositions réglementaires relatives aux zones Nh.

5. Validation réglementaire de cette modification

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU : l'intégration de ces secteurs d'habitat se fait par l'extension des zones naturelles sur les zones agricoles.
- N'a pas pour effet de réduire ou de supprimer un Espace Boisé Classé, une zone agricole dite A ou naturelle et forestière, dite N, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (notamment au titre de l'article L.123-1 7^{ième}, de l'article R.123-11b et de l'article R.123-11c).
- N'apporte pas de graves risques de nuisances.

B. Modification du périmètre de la zone UA et de la zone UB

1. Présentation du projet

Afin de permettre l'implantation plus aisée d'une construction sur la parcelle n°342, la municipalité a décidé de transformer le classement de cette parcelle de la zone UA en zone UB. Le règlement de la zone UB permettant d'éviter la destruction d'un élément du patrimoine local (ancien lavoir).

2. Conséquence sur le rapport de présentation

Aucune conséquence sur la justification du classement en zone urbaine UA et UB.

3. Conséquence sur le zonage

Modification du plan de zonage et modification du tableau de surface page 95 du rapport de présentation

4. Conséquence sur le règlement

Aucune conséquence sur le règlement.

5. Validation réglementaire de cette modification

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.
- N'a pas pour effet de réduire ou de supprimer un Espace Boisé Classé, une zone agricole dite A ou naturelle et forestière, dite N, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (notamment au titre de l'article L.123-1 7^{ième}, de l'article R.123-11b et de l'article R.123-11c).
- N'apporte pas de graves risques de nuisances.

C. Justification des superficies minimales de l'article 5 des zones UA, UB, UC et 1AU

1. Présentation du projet

La commune possède un schéma directeur d'assainissement. Les différentes tailles minimales de parcelles sont établies :

d'une part en référence au schéma directeur d'assainissement par secteur d'une part dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif

et d'autre part, par un souci d'intégration des constructions dans un environnement paysager selon les secteurs.

L'objectif est donc l'actualisation de la justification des ces différentes superficies minimales de terrain, de manière à prendre en compte les contraintes techniques posées par le schéma directeur d'assainissement et par l'urbanisation de ces secteurs.

2. Conséquence sur le rapport de présentation

Modification de la justification du classement en zone urbaine (UA, UB, UC et 1AU) page 91 et 92 du rapport de présentation.

3. Conséquence sur le zonage

Aucune conséquence sur le plan de zonage.

4. Conséquence sur le règlement

Aucune conséquence sur le règlement.

5. Validation réglementaire de cette modification

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

- N'a pas pour effet de réduire ou de supprimer un Espace Boisé Classé, une zone agricole dite A ou naturelle et forestière, dite N, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (notamment au titre de l'article L.123-1 7^{ième}, de l'article R.123-11b et de l'article R.123-11c).

- N'apporte pas de graves risques de nuisances.

D. Modification du règlement

1. Présentation du projet

L'objectif de la commune est donc de redéfinir certains points du règlement :

- Modifier la hauteur des annexes en lieu et place d'une hauteur de 3m au faîtage, autoriser une hauteur de 3m à l'égout du toit, dans le règlement des zones UA, UB, UC, 1AU et N,
- Autoriser les extensions limitées des constructions existantes dans les zones à urbaniser dans un second temps (zones 2AU) et fixer les règles et prescriptions minimales pour permettre ces extensions.

L'objectif est donc l'actualisation du règlement de manière à prendre en compte les particularités du site pour une meilleure intégration de l'urbanisation future.

2. Conséquence sur le zonage

Aucune conséquence sur le plan de zonage.

3. Conséquence sur le règlement

a- Modification des alinéas suivants de l'article 10 des zones UA, UB, UC, 1AU et N :

La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,50m au faîtage.

Toutefois, lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50m par rapport au niveau du sol à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelles d'assiette et en limite séparatives.

Ils sont remplacés par l'alinéa suivant :

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

b- Modification du règlement de la zone 2AU :

- Article 2AU 2 : types d'occupation et utilisation du sol admis

Dans le premier alinéa, l'autorisation est précisée :

L'extension des constructions existantes.

- Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Il est ajouté au texte du présent article :

Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5 m par rapport à la voie.

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

- Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est ajouté au texte du présent article, relatif aux marges latérales :

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

- ***Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,00m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.***
- ***Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en***

est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum de 4 m).

- Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est ajouté au texte du présent article :

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

- Article 2AU9 : Emprise au sol

L'article n'était pas réglementé initialement, la modification du PLU permet de réglementer une emprise au sol particulière de la manière suivante :

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

4. Validation réglementaire de cette modification

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

- N'a pas pour effet de réduire ou de supprimer un Espace Boisé Classé, une zone agricole dite A ou naturelle et forestière, dite N, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (notamment au titre de l'article L.123-1 7^{ième}, de l'article R.123-11b et de l'article R.123-11c).

- N'apporte pas de graves risques de nuisances.

E. Modification de l'emplacement réservé n°2

1. Présentation du projet

La liste des emplacements réservés et le plan de zonage n°3.0 du PLU approuvé font état d'un emplacement réservé n°2 prévu pour aménager et sécuriser le carrefour de la croix de Virecourt.

Une récente étude technique montre l'esquisse de l'aménagement et l'emprise du dispositif envisagé. L'emplacement réservé n°2 est donc devenu aujourd'hui obsolète dans sa version du PLU approuvé.

La commune propose donc d'agrandir l'emprise de l'emplacement réservé n°2 de manière à prendre en compte l'ensemble des changements entraînés par l'aménagement proposé.

2. Conséquence sur le zonage

Modification de l'emplacement réservé n°2 (Cf. Pièce n°3 : Projet de plan de zonage modifié au 1/5000°).

3. Conséquence sur le règlement

Aucune conséquence sur le règlement du PLU de la zone.

4. Conséquence sur liste des emplacement réservés

Modification de la superficie de l'emplacement réservé n°2 (Cf. la liste des emplacements réservés modifiée).

5. Validation réglementaire de cette modification

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

- N'a pas pour effet de réduire ou de supprimer un Espace Boisé Classé, une zone agricole dite A ou naturelle et forestière, dite N, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (notamment au titre de l'article L.123-1 7^{ième}, de l'article R.123-11b et de l'article R.123-11c).

- N'apporte pas de graves risques de nuisances.

F. Création d'un nouvel emplacement réservé

1. Présentation du projet

Pour anticiper une croissance future de sa population et par conséquent de ses effectifs en âge d'être scolarisés, la commune doit envisager dans le long terme l'agrandissement de son groupe scolaire. En ce sens, la commune a choisi le secteur au lieu dit le Bourg Nord à proximité du groupe scolaire actuel pour intégrer un nouvel équipement scolaire. A cette fin, elle choisit de mettre une superficie de 2260m² en emplacement réservé.

La modification du PLU peut donc être l'occasion d'intégrer ce nouvel emplacement réservé n°10.

2. Conséquence sur le zonage

Ajout de l'emplacement réservé n°10 (Cf. Pièce n°3 : Projet de plan de zonage modifié au 1/5000°).

3. Conséquence sur le règlement

Aucune conséquence sur le règlement du PLU de la zone.

4. Conséquence sur liste des emplacement réservés

Ajout de l'emplacement réservé n°10 (Cf. Annexe n°4 : la liste des emplacements réservés modifiée).

5. Validation réglementaire de cette modification

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

- N'a pas pour effet de réduire ou de supprimer un Espace Boisé Classé, une zone agricole dite A ou naturelle et forestière, dite N, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels (notamment au titre de l'article L.123-1 7^{ième}, de l'article R.123-11b et de l'article R.123-11c).

- N'apporte pas de graves risques de nuisances.

G. Bilan des emplacements réservés

N° d'opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficies
1	Projet de ligne à grande vitesse Paris-Bordeaux d'une emprise de 75m de large	RFF	13,198 ha
2	Aménagement du carrefour de la croix de Virecourt et aménagement des abords de la RD18	Département	3 155 m²
3	Sécurisation des abords d'une zone à urbaniser et espace verts le long de la RD18	Commune	1 823 m²
4	Amorce de voirie	Commune	323 m²
5	Amorce de voirie de 10m de large intégrant un cheminement piétonnier	Commune	422 m²
6	Création de cheminement piétonnier de desserte de 3m de large	Commune	182 m²
7	Création de voirie de 5m de large	Commune	249 m²
8	Création d'une voie de 8m de large	Commune	1463 m²
9	Amorce de voirie de 8m de large	Commune	180 m²
10	Extension du groupe scolaire	Commune	2260 m²

H. Bilan des surfaces du PLU modifié par rapport au PLU approuvé

PLU approuvé				PLU modifié		
	Ha	%			Ha	%
Zone UA	4,92	0,60%		Zone UA	4,81	0,59%
Zone UB	41,29	5,08%		Zone UB	41,40	5,09%
Zone UC	7,75	0,95%		Zone UC	7,75	0,95%
Zone 1AU	9,05	1,11%		Zone 1AU	9,05	1,11%
Zone 2AU	6,19	0,76%		Zone 2AU	6,19	0,76%
Zone 1AUY	2,51	0,31%		Zone 1AUY	2,51	0,31%
Zone N	149,94	18,43%		Zone N	328,77	40,42%
Zone NL	4,66	0,57%		Zone NL	4,66	0,57%
Zone Nh	25,16	3,09%				
Zone A	561,92	69,08%		Zone A	407,98	50,16%
TOTAL	813,39	100,00%			813,39	100,00%

III. COMPATIBILITE DE LA 1ère MODIFICATION

1. Avec les lois relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains et Urbanisme et Habitat

Par sa nature et son caractère ponctuel, la modification proposée respecte la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains d'une part et la loi Urbanisme et Habitat d'autre part, ainsi que les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Avec les servitudes d'utilité publique

La modification du PLU respecte les servitudes d'utilité publique en annexes au PLU approuvé.

3. Avec les projets d'intérêt général

La commune de MARSAS n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général.

IV. PROCEDURE DE MODIFICATION

1. Composition du dossier

La modification proposée conduit à établir un dossier spécifique à cette modification, composé comme suit :

- Pièce n°1 : la présente note de présentation spécifique à cette modification
- Pièce n°2 : la seconde partie du rapport de présentation modifiée
- Pièce n°3 : le règlement d'urbanisme modifié
- Pièce n°4 : Le plan de zonage au 1/2500° modifié
- Pièce n°5 : la liste modifiée des emplacements réservés

2. Suivi de la procédure

Cette modification du PLU de MARSAS sera soumise à enquête publique.
A la suite de cette enquête, le commissaire enquêteur remettra son avis.

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MARSAS

Elaboration prescrite par D.C.M. du 16/11/2001
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 17/09/2004
Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du 11/04/2005
PLU approuvé par D.C.M. du 18/11/2005

PLAN LOCAL d'URBANISME



ELABORATION

1. Rapport de Présentation

Projet de PLU arrêté le : 17/09/2004

Projet de PLU soumis à Enquête publique du 09/05/2005 au 09/06/2005

PLU approuvé le : 18/11/2005

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

Fabien CHARLOT paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33100 BORDEAUX
Tél. 0556947735
Email : fabien_charlot@hotmail.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
REPERES HISTORIQUES	5
PRESENTATION DE L'EXISTANT	7
A. DEMOGRAPHIE	8
1. L'EVOLUTION DE LA POPULATION	8
2. LES COMPOSANTES DE CETTE EVOLUTION	9
3. LA REPARTITION PAR TRANCHES D'AGES	10
4. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION	12
B. EMPLOI	14
1. UNE POPULATION ACTIVE IMPORTANTE	14
2. LES LIEUX DE TRAVAIL DE LA POPULATION ACTIVE	17
3. LES SECTEURS D'ACTIVITES DE LA POPULATION ACTIVE	17
C. ACTIVITES ECONOMIQUES	20
1. LES ACTIVITES PRESENTES A MARSAS	20
2. L'ACTIVITE AGRICOLE	21
D. HABITAT	27
1. LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS	27
2. LES RESIDENCES PRINCIPALES	27
3. LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION	29
4. SATURNISME ET XYLOPHAGES	30
E. EQUIPEMENTS GENERAUX	32
1. LES EQUIPEMENTS SOCIAUX, CULTURELS ET SPORTIFS	32
2. LES SERVICES ET LES COMMERCEs	32
3. L'EQUIPEMENT SCOLAIRE	32
F. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	34
1. LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERREES	34
2. LES ORDURES MENAGERES	42
3. LE RESEAU D'EAU POTABLE	42
4. LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT	42
5. LE RESEAU DE GAZ	43
6. LE RESEAU DE LUTTE CONTRE LES INCENDIES	45
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	47
A. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE	48
1. LE MILIEU PHYSIQUE	48
2. LE MILIEU VIVANT	51
B. DESCRIPTION DES ENTITES PAYSAGERES	53
1. DESCRIPTION GENERALE DU PAYSAGE	53
2. LES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE	53
3. LES PERCEPTIONS DU PAYSAGE	55
4. LES VUES ET LES REPERES	56
URBANISATION ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL	58
A. EVOLUTION HISTORIQUE DU BOURG ET DES HAMEAUX	59
1. LA CARTE DE CASSINI	59

2. LE CADASTRE NAPOLEONNIEN	60
3. LE CADASTRE ACTUEL	61
B. PERCEPTION GENERALE DE L'URBANISATION : 6 FORMES DISTINCTES	63
C. POTENTIELS ET CONTRAINTES DE CHAQUE FORME URBAINE	65
1. POTENTIELS ET CONTRAINTES EN TERME DE FONCTIONNEMENT, DESSERTE, QUALITE	65
2. QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	65
3. PATRIMOINE ET PAYSAGE	69
D. STRUCTURE VIAIRE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL	73
1. HIERARCHIE DES VOIES ET DES RESEAUX	74
2. LES DIFFERENTS POLES COMMUNAUX	76
 LES ENJEUX ET LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION	 77
 A. RAPPEL DES MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE	 78
B. BILAN DU DIAGNOSTIC	79
1. BILAN DE LA PRESENTATION DE L'EXISTANT	79
2. BILAN DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	80
3. BILAN DE L'URBANISATION ET DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL	80
C. ENJEUX	82
 LES CHOIX COMMUNAUX	 85
 A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	 86
1. PERMETTRE A LA COMMUNE DE SE DEVELOPPER ET DE CONFORTER SON ATTRACTIVITE	86
2. LIMITER L'IMPACT DES NUISANCES LIEES AUX INFRASTRUCTURES SUR L'URBANISATION	89
3. PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT	89
B. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS	91
1. LES ZONES URBAINES (ZONES U DU PLU)	91
2. LES ZONES A URBANISER (ZONES AU DU PLU)	92
3. LES ZONES NATURELLES (ZONES N DU PLU)	93
4. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A DU PLU)	94
5. LES SURFACES DES DIFFERENTES ZONES	95
6. LES EMPLACEMENTS RESERVES	95
 LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	 96
1. INCIDENCES SUR LES EAUX DE SURFACES ET MESURES COMPENSATOIRES	97
2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES	97
3. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES	97
 BIBLIOGRAPHIE	 98

INTRODUCTION

PRESENTATION DE LA COMMUNE

REPERES HISTORIQUES

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de MARSAS se situe à environ 35 Kilomètres au nord de BORDEAUX. Elle fait partie du canton de SAINT SAVIN (qui compte 16 communes) dans l'arrondissement de BLAYE, au nord du département de la Gironde.

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 Route Nationale 10 et par la voie ferrée Bordeaux Nantes, et du nord-ouest au sud-est par la Route Départementale 18.

Ces différentes infrastructures découpent la commune en secteurs parallèles de tailles inégales.

Le bourg s'est implanté et développé à l'écart de ces équipements, 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 cette commune s'est effectuée à partir du centre bourg regroupant équipements, services, commerces et activités et dans de nombreux hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

REPERES HISTORIQUES

L'origine du nom de la commune provient de l'anthroponyme Marsiacus.

"La découverte de nombreux fossiles, notamment sur la butte de Meugron, point culminant de la commune (altitude : 71 mètres NGF), rappelle que le site est à l'origine recouvert par une mer chaude.

Des armes et des outils de l'époque préhistorique ont également été retrouvés.

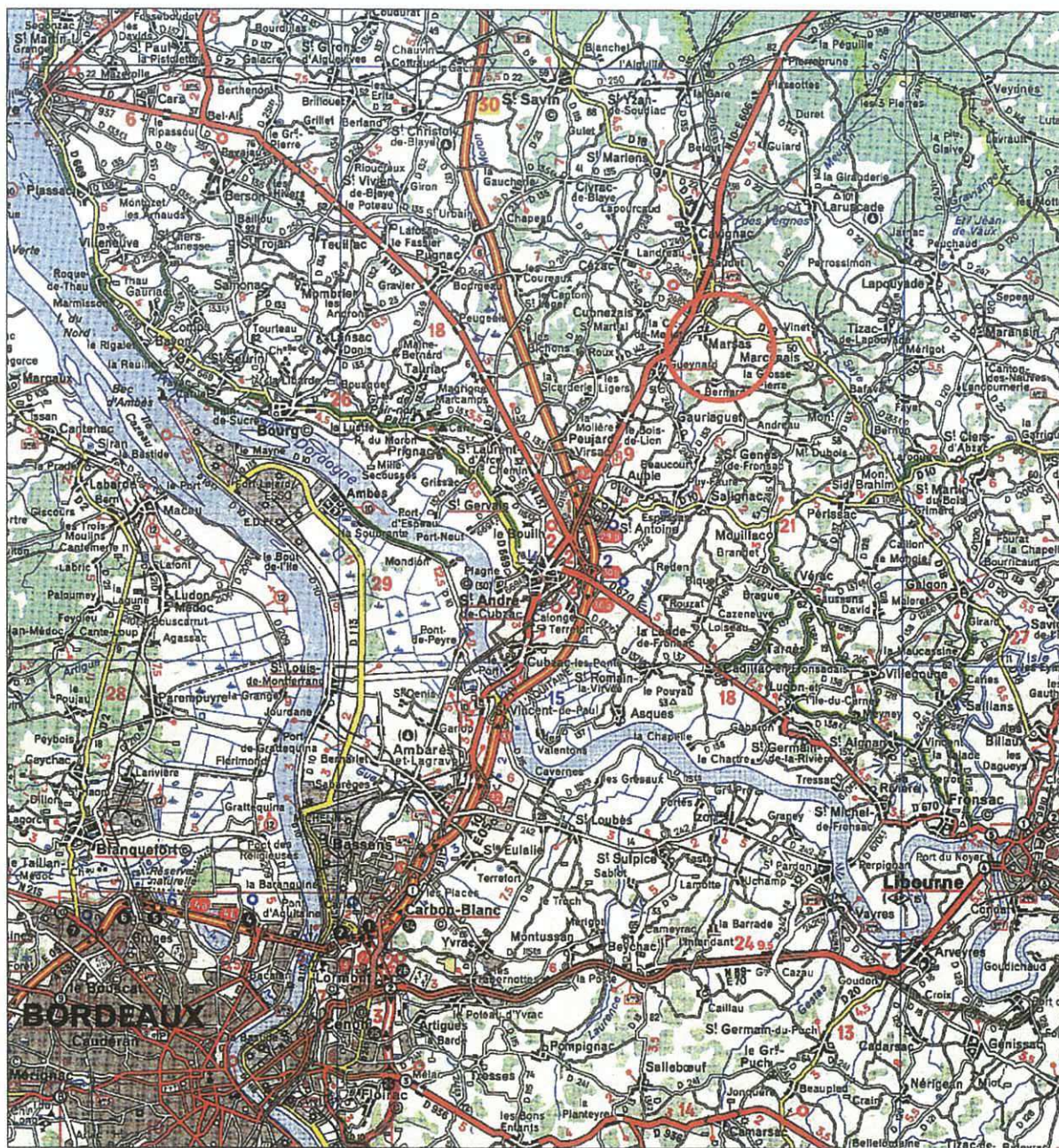
MARSAS est mentionné dans "l'Histoire des Francs" de Grégoire de Tours (538-594). L'église primitive, édifiée aux XI^{ème} et XII^{ème} siècles, est dédiée à Saint Martin. Certains habitants ont laissé leur nom à un hameau, comme Bonnacaze ancien garde du roi ou Jean de Combret capitaine des chasses de Richelieu.

Au XVIII^{ème} siècle, la maison noble de Monguillon sert de relais de poste. A la Croix de Merlet est établi un relais de diligences faisant le parcours Paris-Bordeaux jusqu'au XIX^{ème} siècle.

Le 4 avril 1808, Napoléon passe à la Croix de Merlet. Il est suivi de l'impératrice six jours plus tard".

(Source : texte relatif à l'histoire de MARSAS dans "Le patrimoine des communes de Gironde", Aquitaine, Tome II, éditions FLOHIC).

Plan de situation géographique



Source IGN Atlas Routier 1/200 000°

PRESENTATION DE L'EXISTANT

A. DEMOGRAPHIE

B. EMPLOI

C. ACTIVITES ECONOMIQUES

D. HABITAT

E. EQUIPEMENTS GENERAUX

F. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

A. DEMOGRAPHIE

1. L'évolution de la population

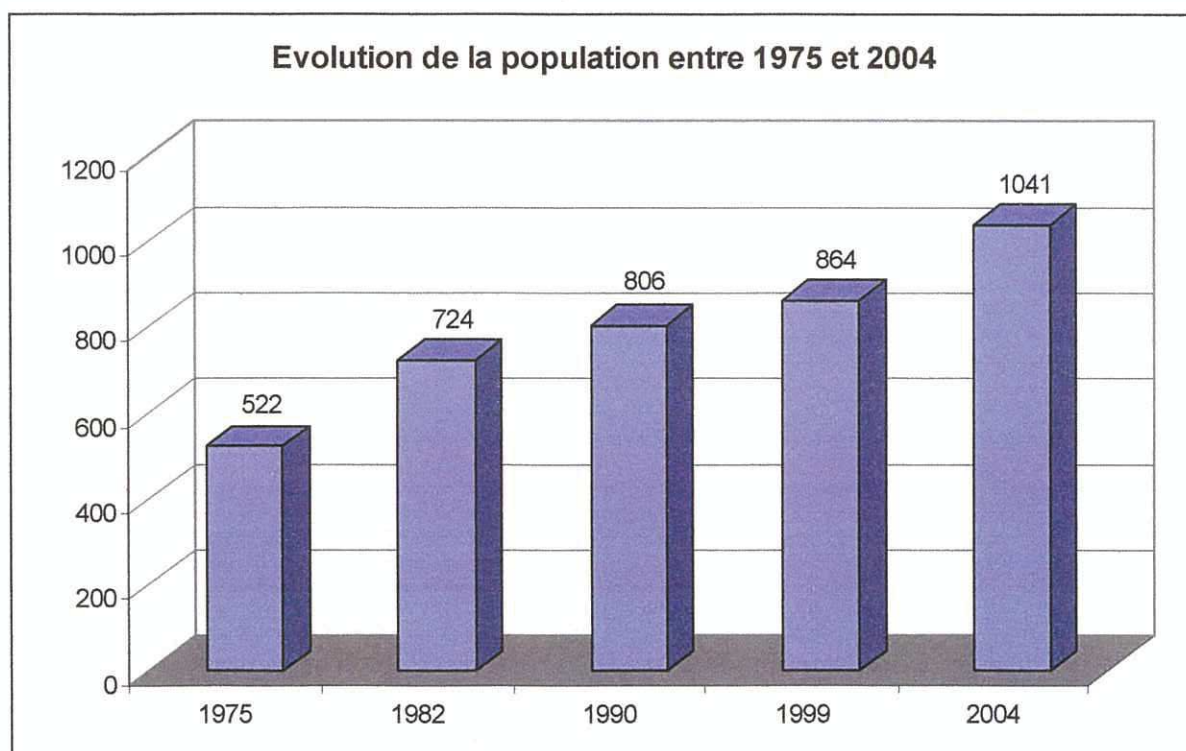
En 1843, MARSAS comptait 689 habitants (in "Le dictionnaire des communes et agriculture, département de la Gironde", tome II, éditions Res Universis). Plus d'une centaine d'années après, cette population a régressée car, en 1975, MARSAS comptait 525 âmes.

Depuis 1975, La commune a connu un accroissement de sa population qui passe de 525 à 864 habitants en 24 ans.

C'est dans la période intercensitaire de 1975/1982 que cet accroissement est le plus important. L'évolution démographique positive se poursuit jusqu'en 1999 mais cette croissance a tendance à se ralentir avec une diminution des gains de population, depuis 1982 jusqu'au dernier recensement.

En 2004 un recensement complémentaire fait apparaître un effectif de population de 1051 personnes.

- entre 1975 et 1982 : +199 habitants
- entre 1982 et 1990 : +82 habitants
- entre 1990 et 1999 : +58 habitants
- entre 1999 et 2004 : +177 habitants

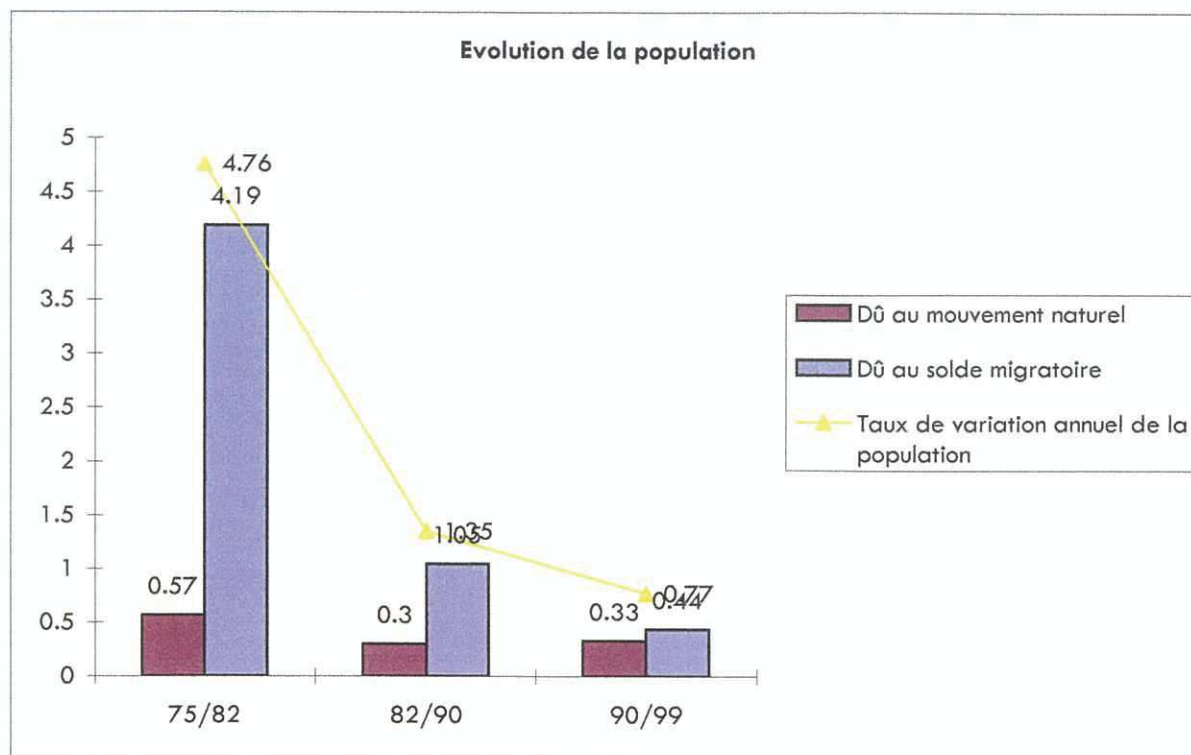


Source INSEE RGP1999

Ce phénomène est confirmé par le taux de variation annuel de la population qui passe de 4,75% entre 1975 et 1982 à 0,77% dans la période 1990/1999.

Cependant, il s'agit d'une commune sans déficit démographique :

- le mouvement naturel est positif, le nombre de naissance est supérieur au nombre de décès.
- le solde migratoire est lui aussi positif, la commune accueille toujours de nouvelles populations.



Source INSEE RGP1999

Cette croissance de la population est largement due à l'accueil de nouvelle population. Le solde migratoire entre 1999 et 2004 semble avoir retrouvé un niveau comparable à celui de la période 1975/1982. MARSAS a donc gagné en attractivité.

2. Les composantes de cette évolution

Le recensement complémentaire de 2004 ne donnant pas d'autres informations, l'analyse suivante se base sur les données du recensement de 1999.

L'augmentation de la population marsacaise est donc due à la fois au mouvement naturel mais aussi à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal.

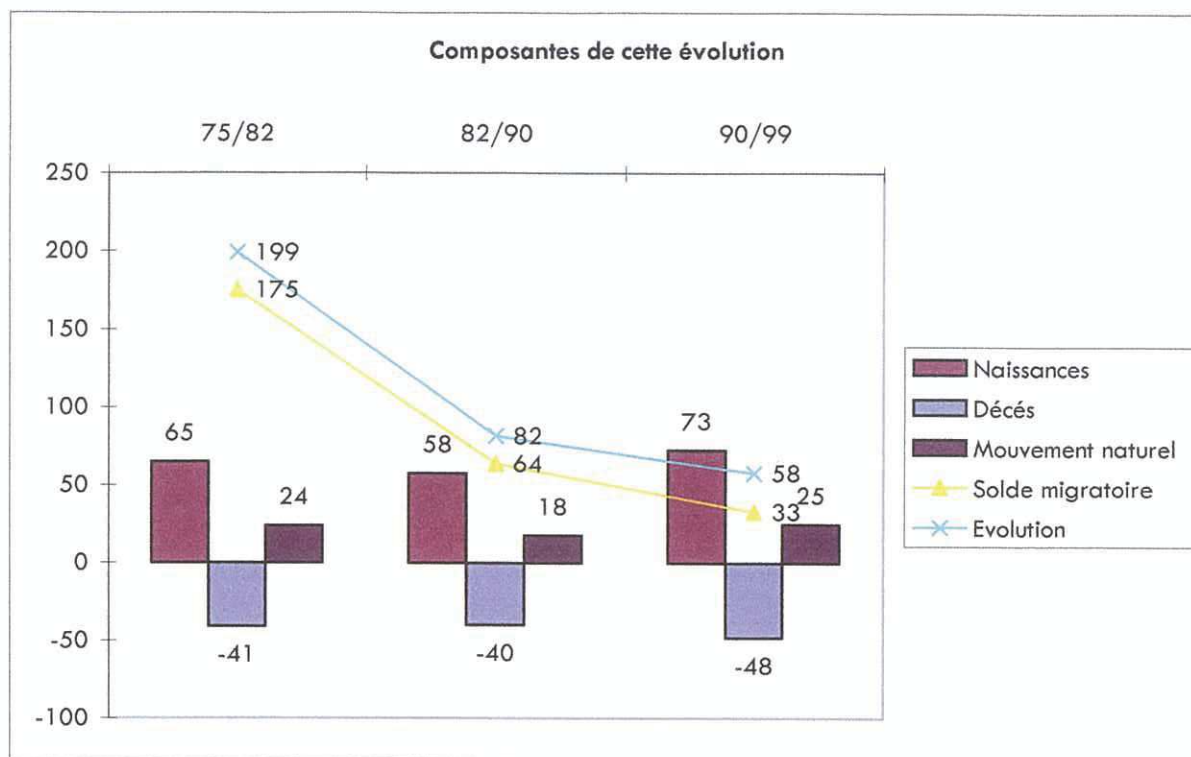
Depuis 1975, le nombre de décès est relativement stable (il est cependant à noter une légère augmentation des décès dans la commune entre 1990 et 1999 qui vient rompre cette stabilité) alors que le nombre de naissances a augmenté malgré une légère faiblesse entre 1982 et 1990. Ainsi, le mouvement naturel reste stable entre 1975 et 1999.

La véritable croissance de la population est due à l'installation de population dans la commune (Cf. graphique intitulé composante de cette évolution, page suivante).

En effet, entre 1975 et 1982, MARSAS voit l'arrivée de 175 personnes sur son territoire. Cependant, le nombre des arrivants diminue fortement et progressivement jusqu'en 1999. Il est à noter qu'entre 1982 et 1990, le solde migratoire n'est plus que de 64 personnes soit plus de 2,5 fois moins qu'entre 1975 et 1982. Entre 1990 et 1999, ce dernier a presque été divisé par 2 par rapport à la période 82/90.

Malgré cette décroissance spectaculaire, le solde migratoire est supérieur au mouvement naturel, permettant à MARSAS l'augmentation de sa population.

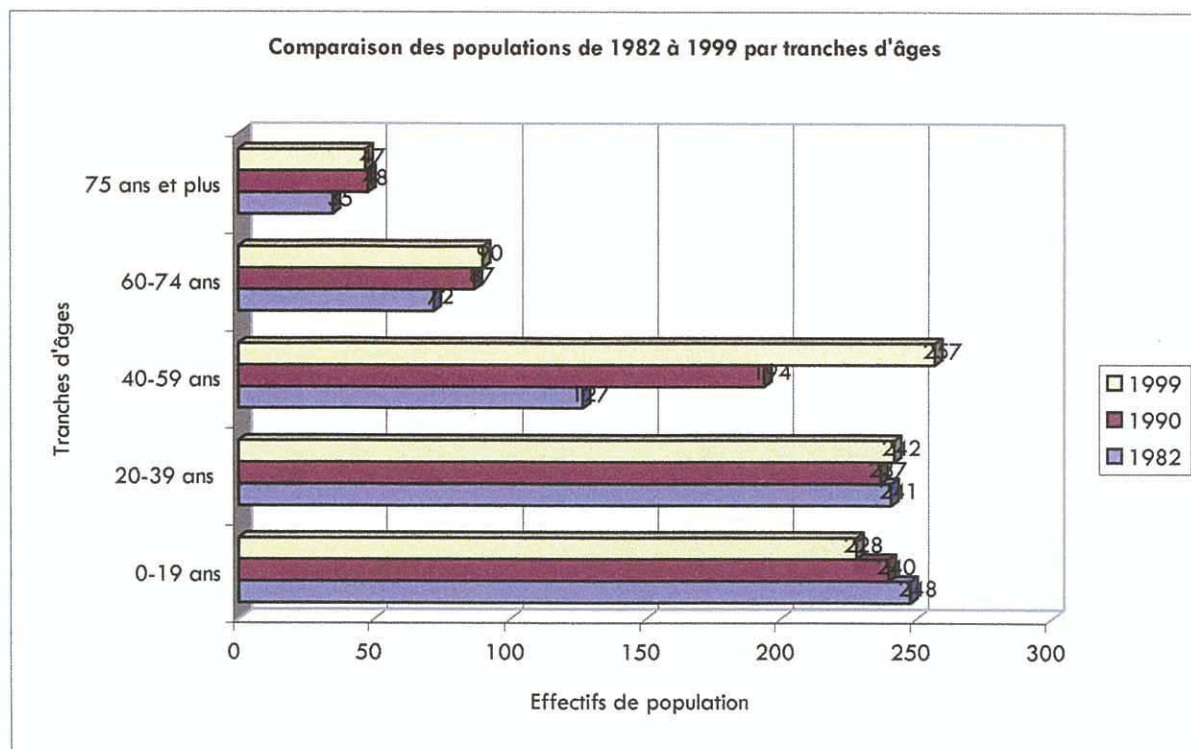
Il conviendrait, pour infléchir cette tendance, de favoriser les apports de population de manière à poursuivre l'amélioration du solde naturel et renforcer la dynamique qui se dessine au niveau du mouvement naturel.



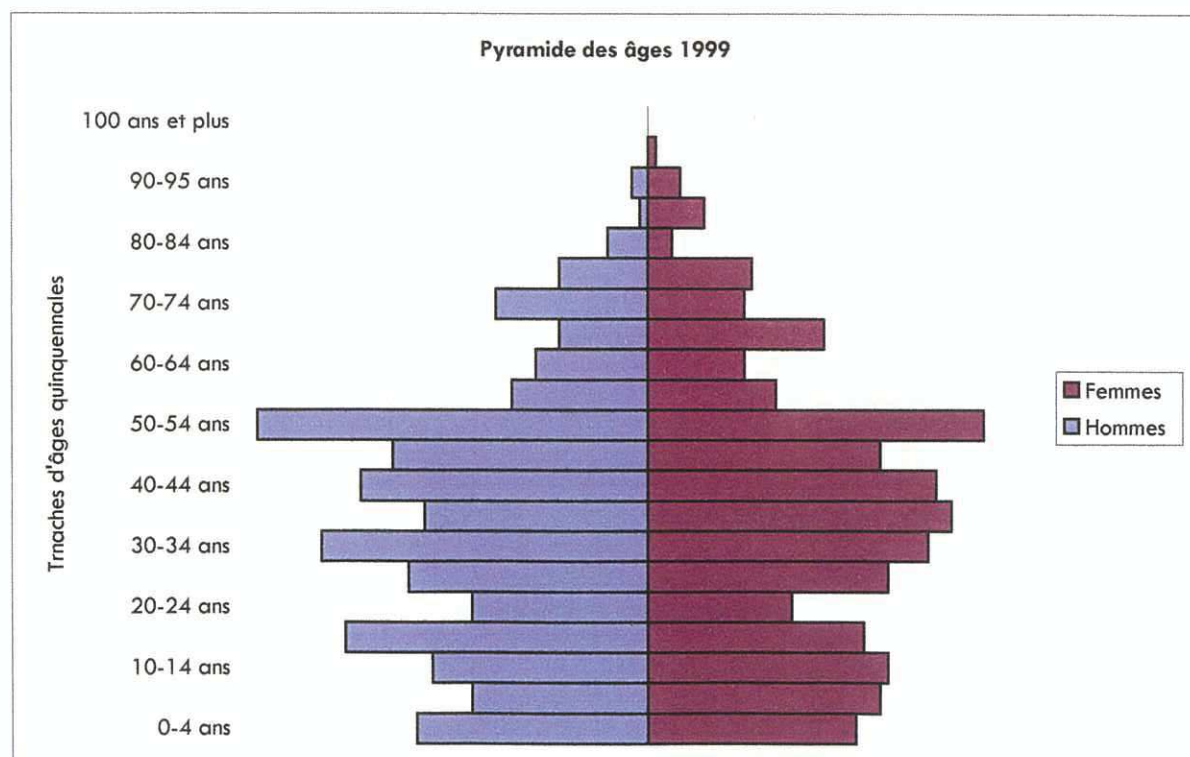
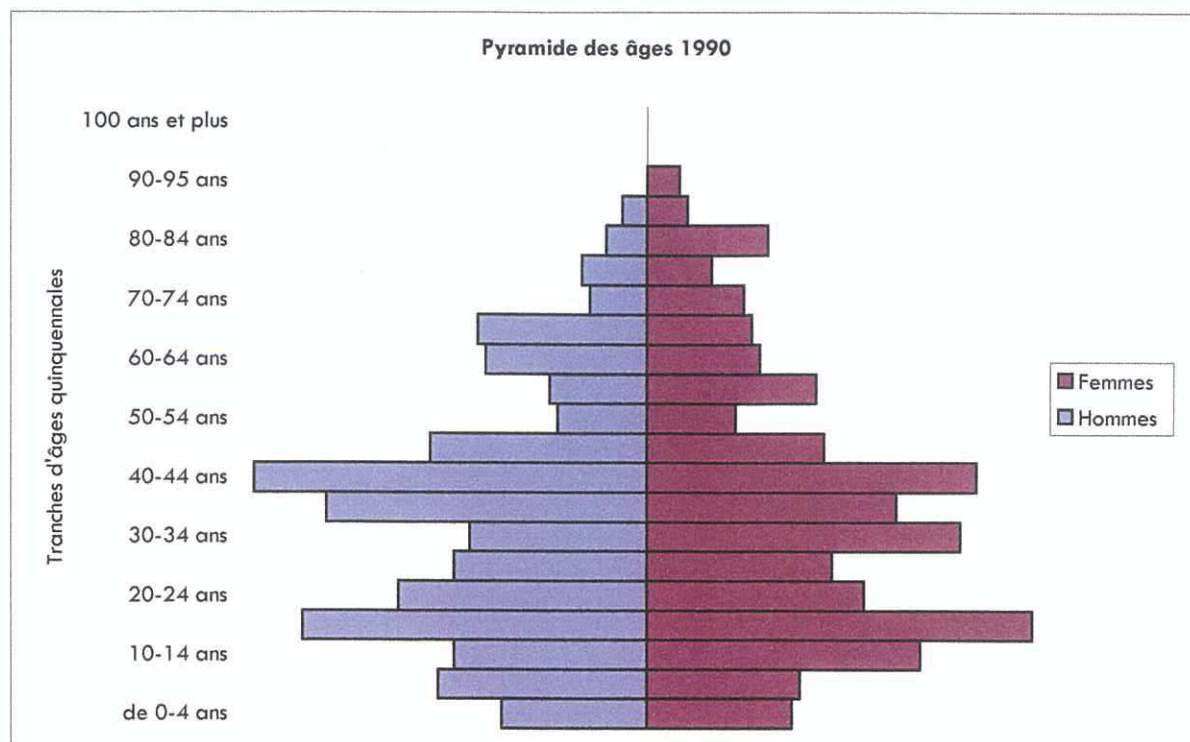
Source INSEE RGP1999

3. La répartition par tranches d'âges

Hormis pour la tranche des 0-19 ans, une augmentation générale des effectifs est à noter depuis 1982.



Source INSEE RGP1999



Source INSEE RGP 1999

En 1982, les tranches des 0-19, 20-39 et plus de 40 ans représentaient chacun environ un tiers de la population. En 1999, il n'en est plus de même.

En effet, en 17 ans, nous assistons à une augmentation des effectifs de toutes les tranches d'âges à partir de celle des 20 ans. La croissance la plus significative est celle des 40-59 ans qui voit sa population doubler (127 en 1982, 257 en 1999).

Il semblerait que la tranche des 40-59 ans ait bénéficié le plus de l'arrivée de nouvelle population.

On assiste donc à un vieillissement de la population : les plus de 40 ans représentaient en 1999 presque la moitié de la population marsacaise.

Ce phénomène de vieillissement est confirmé par l'évolution de la part des jeunes. Dans le même temps, la tranche des 20-39 ans reste relativement stable. Cependant, cette tranche est un élément positif sur lequel il conviendrait de s'appuyer : ce sont des jeunes en âge de construire et de procréer. La tranche des 0-19 ans, quant à elle, diminue malgré l'augmentation du nombre de naissances décrit précédemment.

4. Les perspectives d'évolution

Afin de prévoir et de quantifier les besoins futurs de la population en équipements publics ou en zones d'urbanisation, il est utile d'imaginer quelle sera l'évolution du nombre d'habitants dans les années qui arrivent.

Il existe donc trois formules de calculs de perspectives démographiques à savoir la loi exponentielle, la loi linéaire et la marche vers la stabilité, applicables à une population dite ouverte comme celle de MARSAS (on tient compte à la fois des mouvements naturels et migratoires).

Les données réelles prises en compte sont les taux de natalité, de mortalité et le taux de variation annuel dû au solde migratoire, sur la période entre les deux derniers recensements.

On applique les lois de calculs précitées au nombre total d'habitants qui sert de population de départ. On obtient alors des images que la courbe de population aurait pu suivre si les chiffres restaient les mêmes les années suivantes et si l'évolution réelle de la population appliquait strictement ces lois.

Les résultats obtenus alors par ces calculs pour les années suivantes ne doivent pas être pris comme des certitudes mais comme des éventualités ou des hypothèses. Les lois les plus proches sont les lois linéaire et stabilité.

Dans les années 1990 - 2010, développement ou début de perte de population de MARSAS ?
Une nécessité de devancer un phénomène possible ...

Le graphique, page suivante, rassemble à la fois les chiffres réels des recensements et des calculs avec ces trois lois en prenant pour base 1990 et 1999.

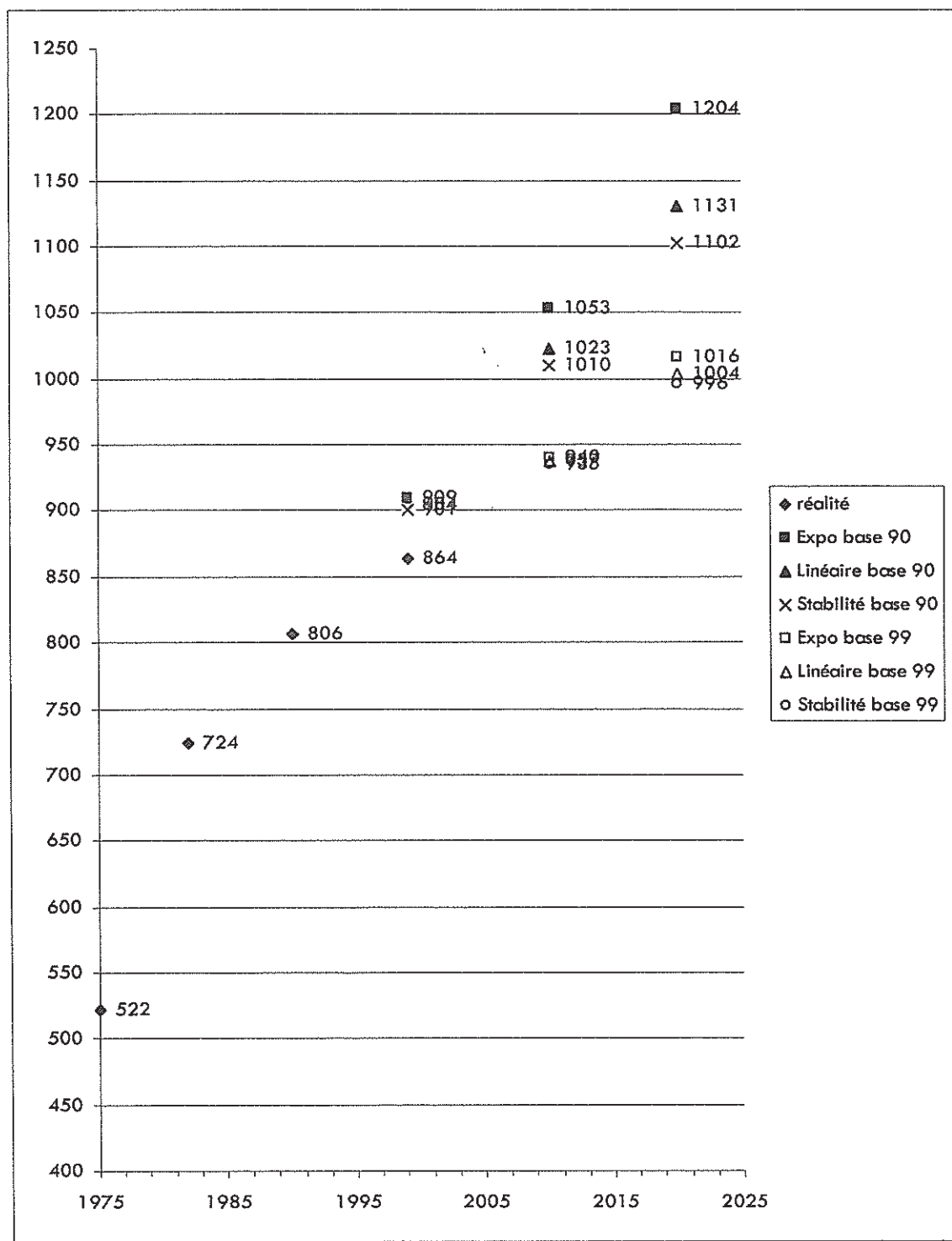
Pour les courbes correspondant aux calculs, les données prises en compte sont :
Les taux calculés sur la période 1982/1990 et la population de départ obtenue au recensement de 1990.
Les taux calculés sur la période 1990/1999 et la population de départ obtenue au recensement de 1999.

L'évolution de la population de MARSAS a, semble-t-il, suivi une courbe exponentielle entre 1999 et 2004, semblable à la loi précédemment décrite avec les mêmes caractéristiques qu'entre 1975 et 1982. En effet, les résultats de 1999 et de 2004 montrent de nouvelles caractéristiques favorables à une augmentation de population qui se confirme.

La dynamique démographique de MARSAS qui existait depuis 1975, qui semblait se ralentir (vieillissement de la population et diminution des installations de populations nouvelles malgré une dynamique de la natalité par rapport aux décès) est en train de redémarrer.

La commune qui souhaitait une augmentation plus forte de sa population, a atteint et dépassé le seuil des 1000 habitants plus rapidement. Pour poursuivre cette dynamique, elle devra accentuer sa politique d'accueil de nouveaux habitants et son attractivité notamment en diversifiant son offre en terme d'habitat et de zones potentiellement urbanisables.

Cependant, le niveau d'équipement de la commune doit aussi suivre cette dynamique notamment en terme de réseau et de son équipement scolaire.



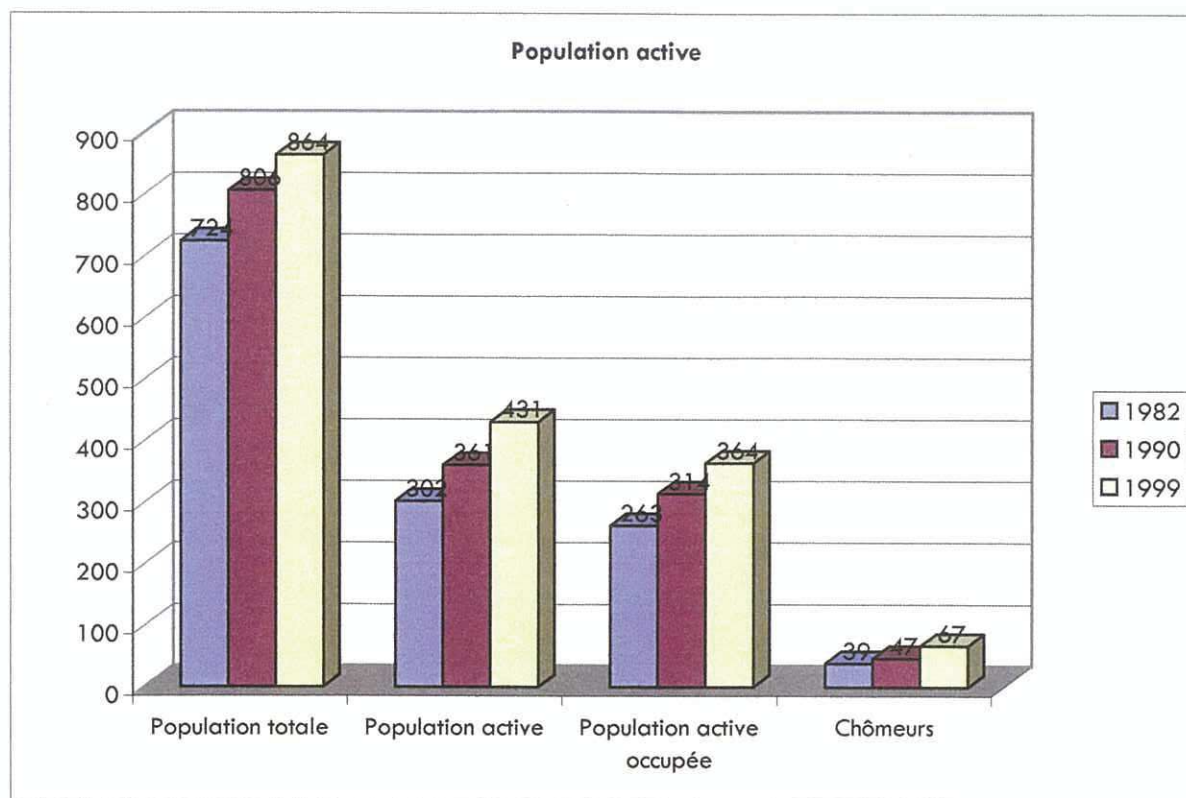
Sourc

e INSEE RGP1999

B. EMPLOI

1. Une population active importante

En 1999, la population active de MARSAS représente la moitié de la population totale alors qu'en 1982 la population active ne représentait que 41% de la population totale. La croissance de la population active a suivi la croissance de la population totale.



Source INSEE RGP1999

L'augmentation du nombre d'actifs est à la fois due à la croissance des actifs occupés et du nombre de chômeurs dans la commune.

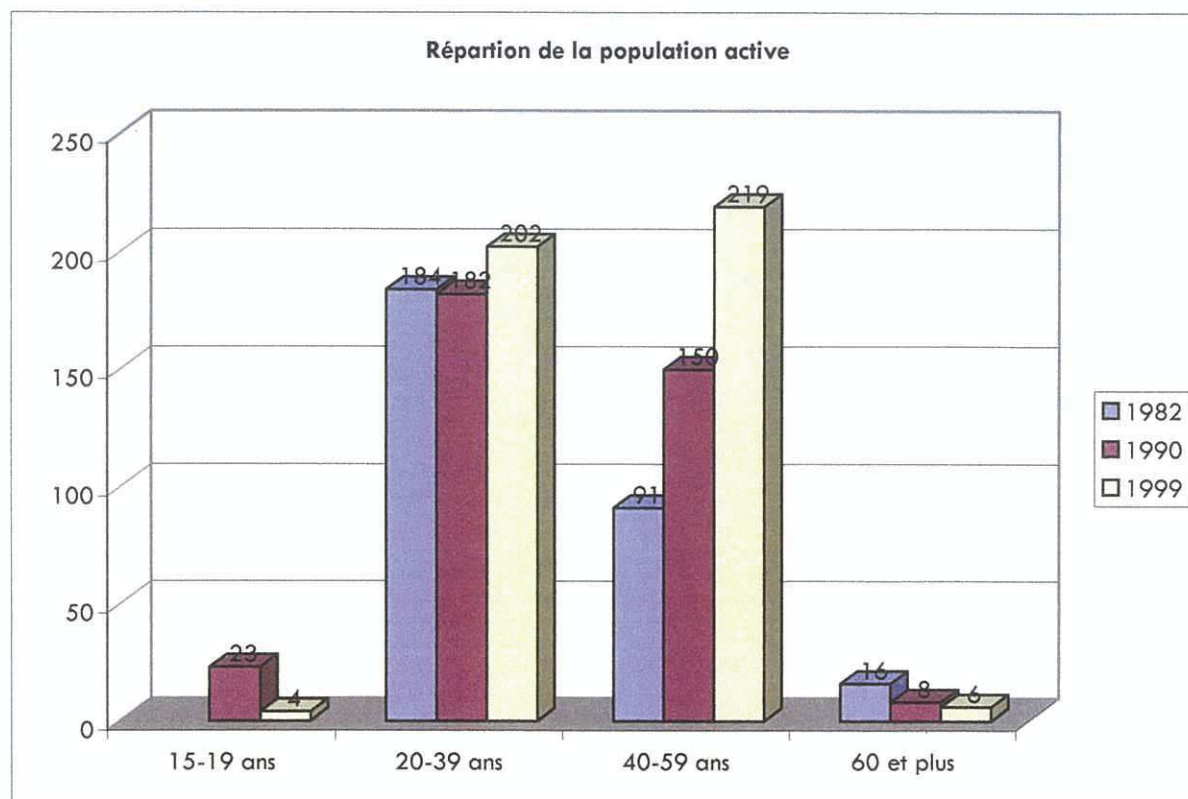
Il faut noter l'augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi même si leur part diminue : le taux d'activité passe de 87,09% en 1982 à 84,46% en 1999.

Inversement, le taux de chômage croît de 2,63% en passant de 12,91% en 1982 à 15,54% en 1999, ainsi que le nombre de demandeurs d'emploi.

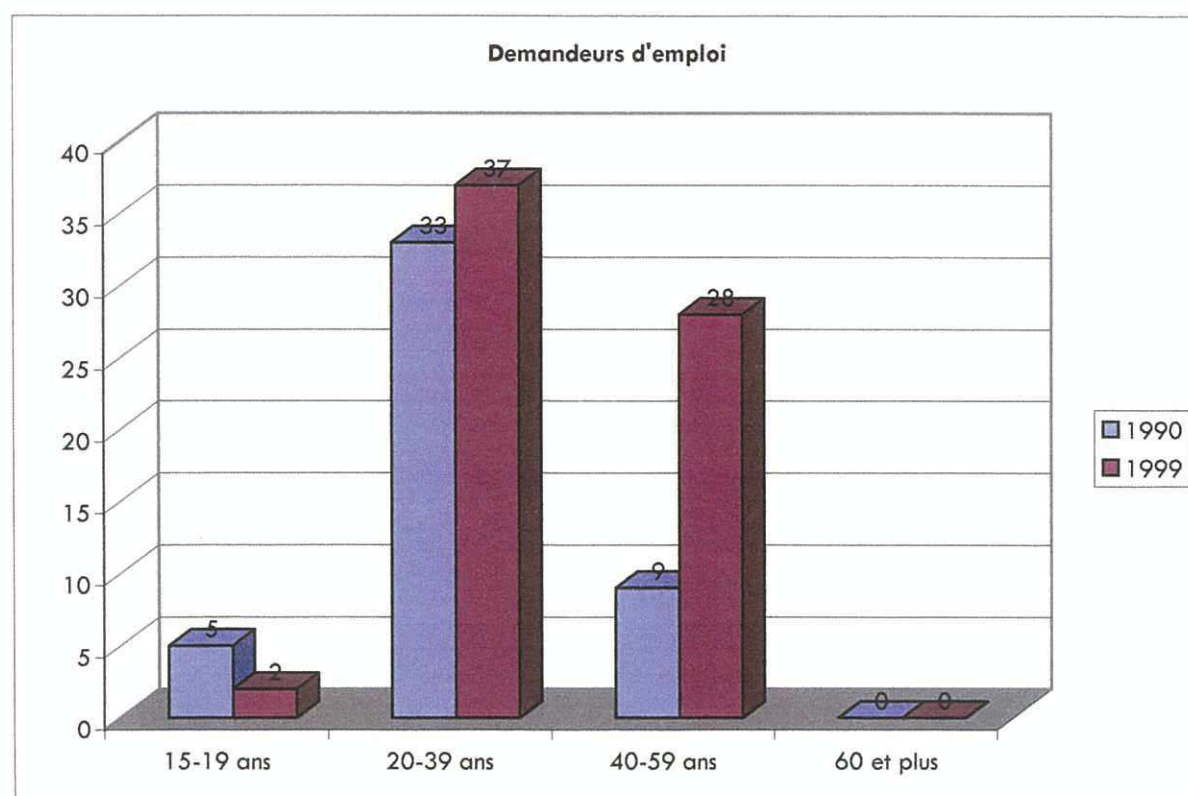
La croissance de la population active se traduit par une augmentation des effectifs qui ont entre 20-39 ans mais essentiellement des 40-59 ans.

Entre 1990 et 1999, les 40-59 ans voient leurs effectifs croître aussi bien chez les actifs ayant un emploi que chez les demandeurs d'emploi. En effet, le nombre de demandeurs d'emploi est multiplié par plus de 3.

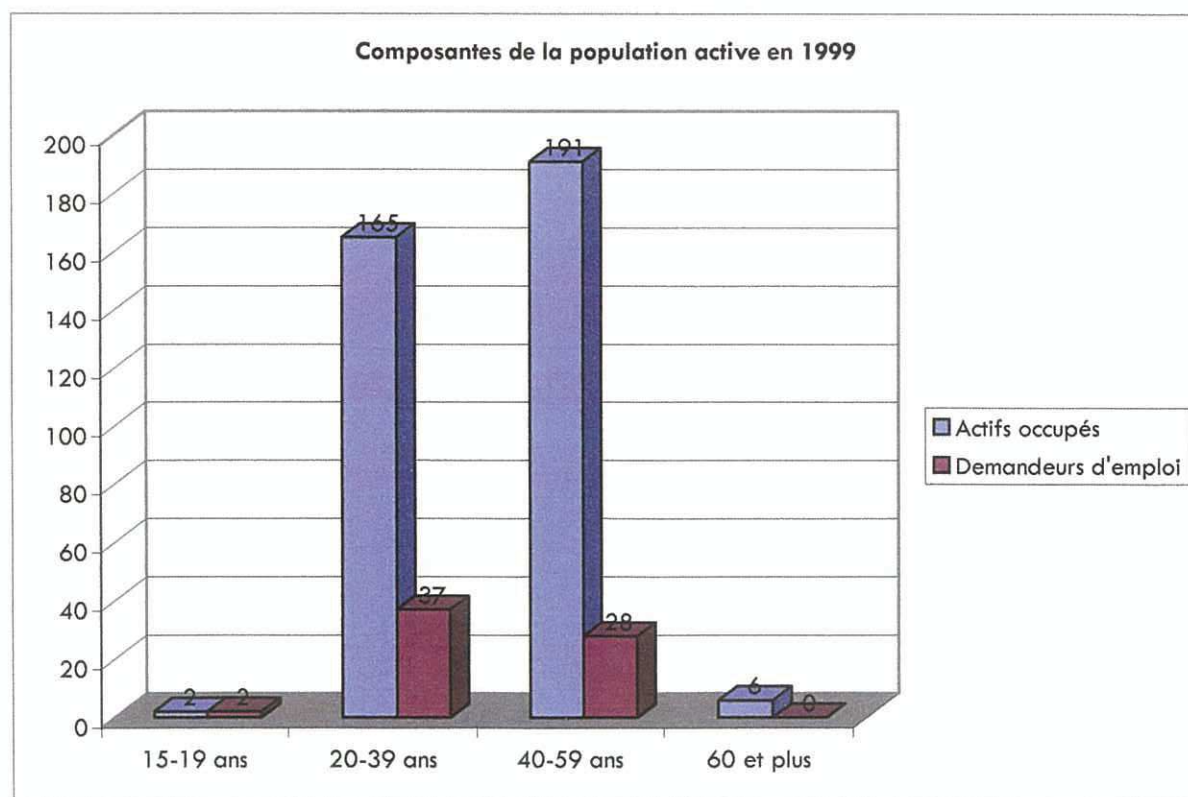
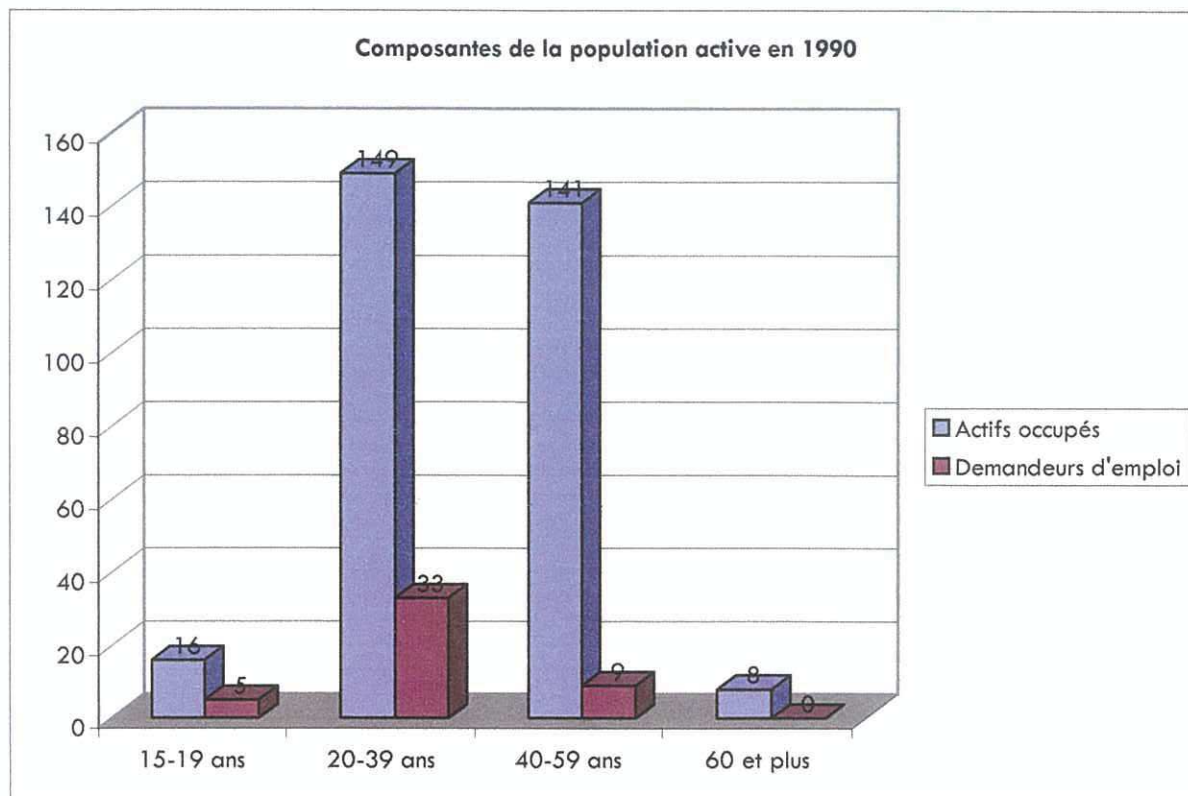
Cependant, la tranche d'âges la plus touchée par le chômage est celle des 20-39 ans.



Source INSEE RGP1999



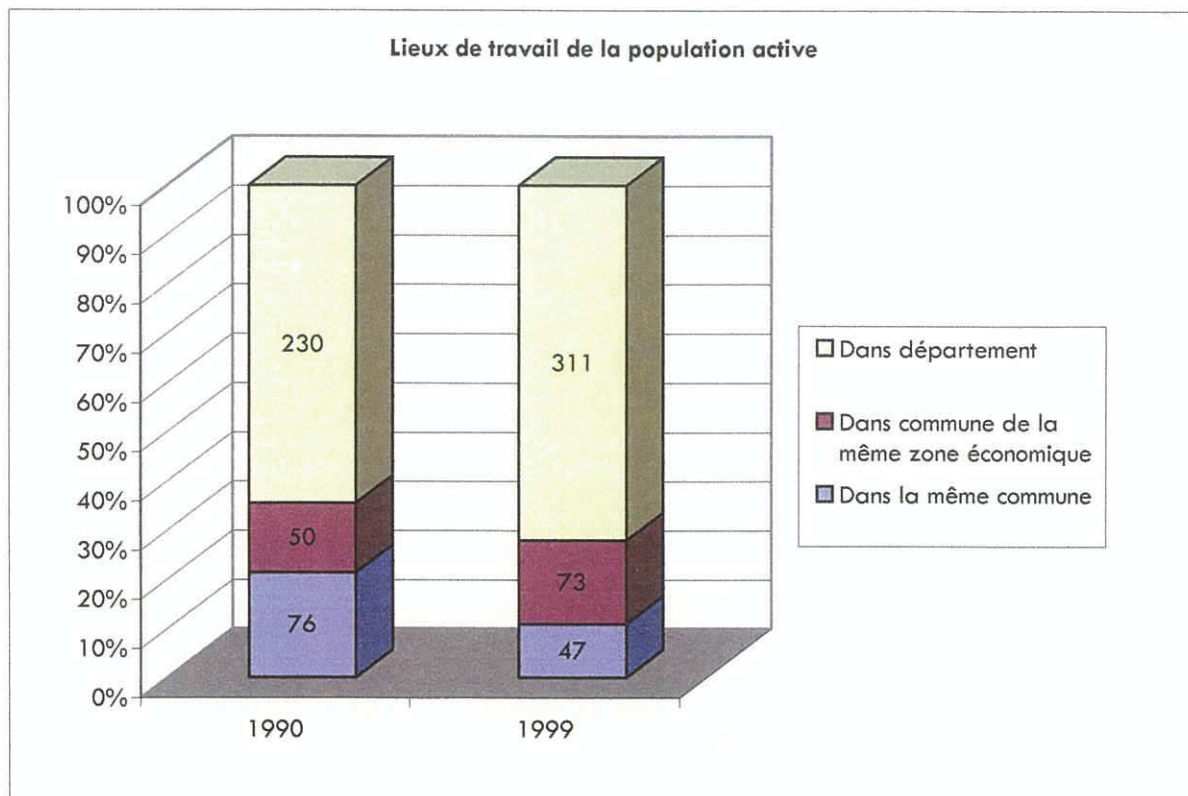
Source INSEE RGP1999



2. Les lieux de travail de la population active

En même temps que l'augmentation de la population active, l'activité économique sur le territoire communal offre moins d'emploi. Ce phénomène se traduit par une augmentation des déplacements de la population active.

En 1999, 384 actifs travaillent à l'extérieur de MARSAS.



Source INSEE RGP 1999

3. Les secteurs d'activités de la population active

Le territoire de MARSAS compte quatre principaux secteurs d'activités économiques : il s'agit de l'agriculture, de l'industrie, de la construction et du secteur tertiaire. Entre 1990 et 1999, tous ces secteurs d'activités ont augmenté leurs effectifs. Par ordre décroissant des effectifs, il faut noter que le secteur tertiaire emploie le plus d'actifs, suivi de l'industrie, de l'agriculture et de la construction.

Cependant, une nuance est à apporter concernant l'évolution de leur représentativité (Cf. graphiques page suivante) :

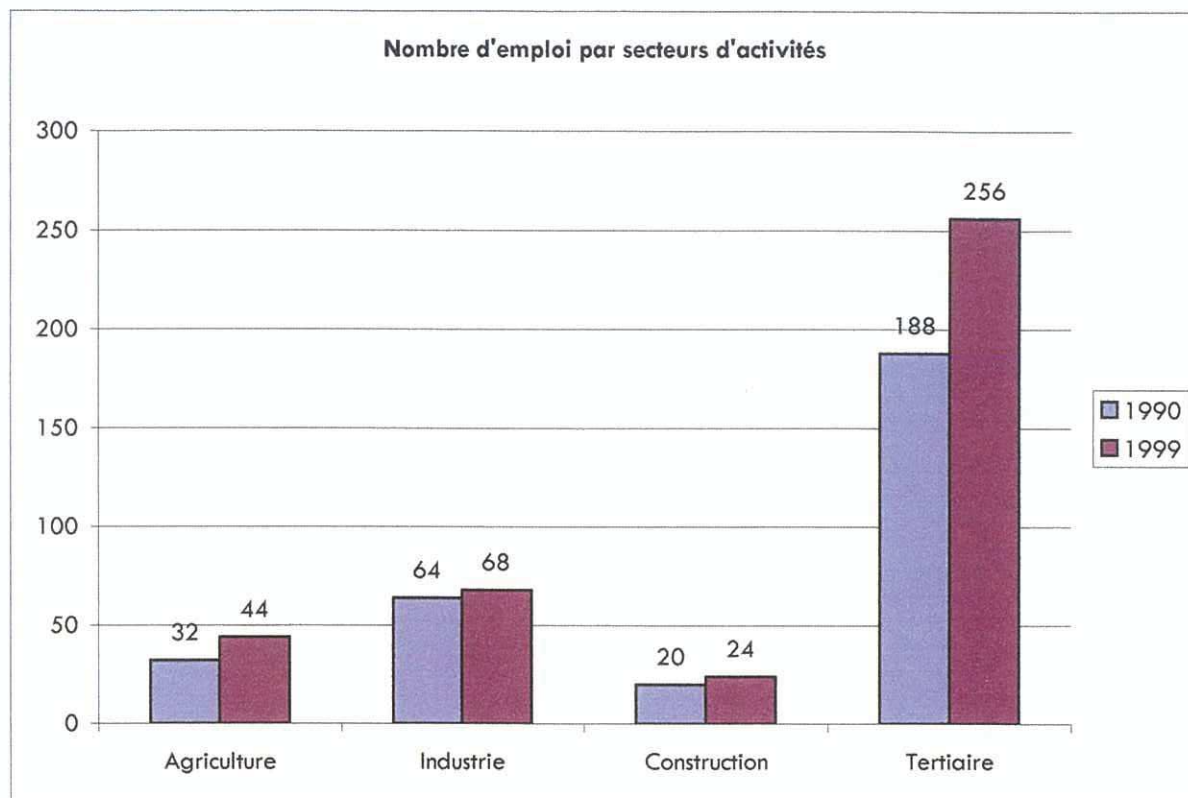
Le secteur qui a la part la plus importante est le secteur tertiaire. C'est aussi le seul dont la part augmente (+5 points).

L'industrie et la construction voient leur part décroître (respectivement 1% et 4% de moins).

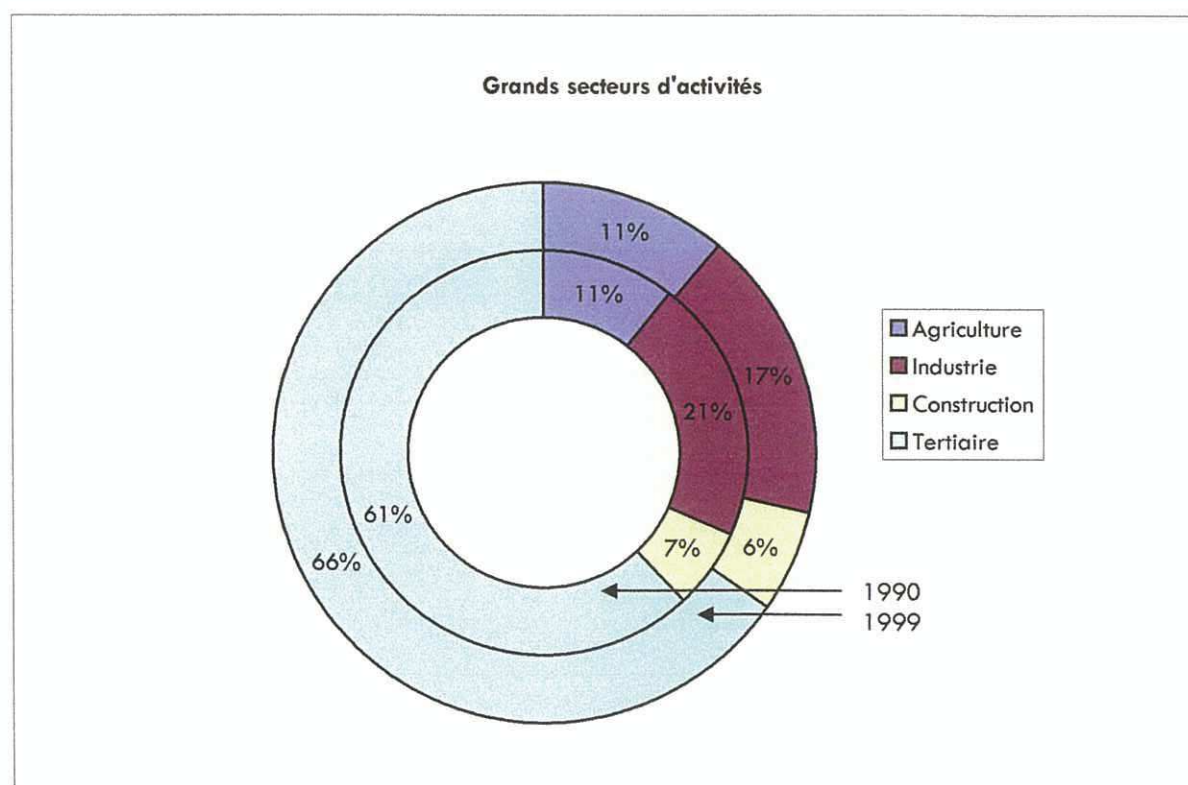
L'activité agricole quant à elle reste stable. Elle compte, en 1999, 44 emplois dont 24 agriculteurs exploitants.

La majeure partie des actifs de MARSAS travaille donc dans le domaine du Tertiaire.

En ce qui concerne les employés dans le secteur de l'industrie, ils se répartissent dans l'industrie agroalimentaire, l'industrie des biens de consommation, l'industrie automobile, des biens d'équipement et des biens intermédiaires.



Source INSEE RGP1999



Source INSEE RGP1999

Dans le secteur tertiaire, les emplois se répartissent dans les différents domaines du commerce, des transports, des activités financières, immobilières, des services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale, l'administration.

MARSAS dispose d'un potentiel d'actifs important. Cependant, la majeure partie de la population active ne reste pas à MARSAS pour travailler, ce qui semble conférer à la commune le statut de village dortoir.

C. ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Les activités présentes à MARSAS

Le registre de la taxe professionnelle de la mairie, base de calcul de la taxe pour frais de la Chambre de commerce et d'industrie et des chambres des métiers, de la contribution versée à d'autres organismes et à la taxe spéciale d'équipement recense sur le territoire de MARSAS, 33 activités professionnelles réparties dans les différents secteurs d'activités précédemment décrits.

On dénombre donc :

Des activités artisanales

- Un installateur gaz, eau et aménagement de finition,
- Un électricien automobile,
- Un transporteur routier,
- Un mécanicien,
- Un plombier installateur de sanitaire, chauffagiste,
- Un transporteur de marchandises,
- Un menuisier charpentier d'agencement,
- Un maçon plâtrier carreleur,
- Un charpentier (pose de charpente en bois).

Des activités industrielles

- Une entreprise d'embouteillage.

Des activités commerciales

- Une vente de pneus et d'accessoires automobiles (casse auto),
- Trois forains,
- Un négociant d'alcool,
- Une mercerie ambulante,
- Deux loueurs de fonds,
- Deux commerçants de volailles,
- Un agent commercial,
- Un café restaurant,
- Une librairie journaux tabac,
- Un loueur de matériels de travaux publics.

Des services

- Un agent de formation continue,
- Un médecin,
- Un agent mandataire d'assurance,
- Un cabinet d'ingénierie,
- Une infirmière,
- Un dentiste.

Ce recensement ne comptabilise pas les exploitations agricoles qui sont traitées dans le 2° du présent chapitre "C. ACTIVITES ECONOMIQUES".

Ces 33 activités représentent une dynamique intéressante dans le développement de l'économie locale.

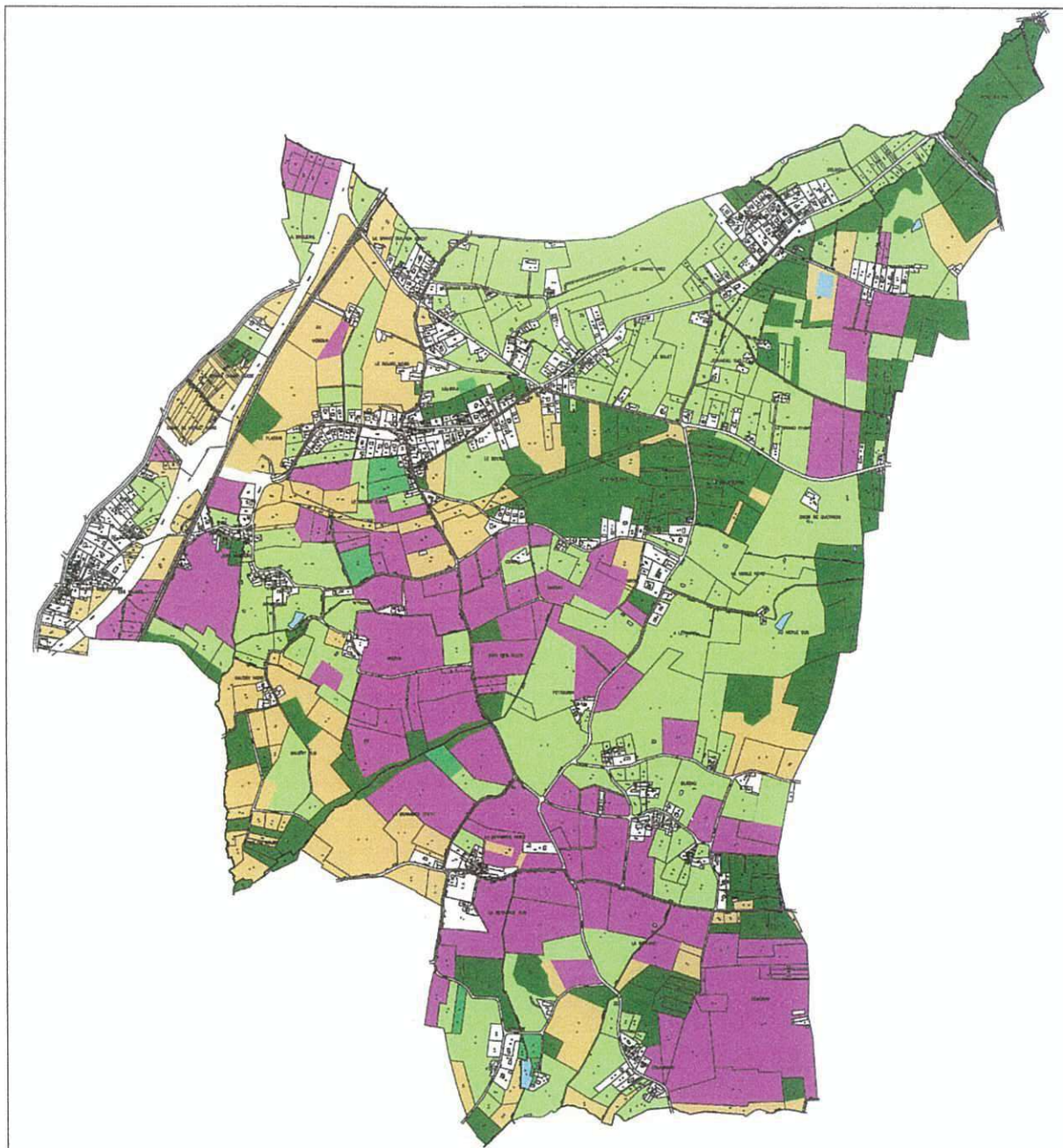
Toutes ses activités se répartissent sur l'ensemble du territoire communal car aucune zone d'activités économique n'existe à MARSAS.

Cependant, cet éparpillement sur le territoire communal pose des problèmes d'identification. Des entreprises présentes dans le bourg, dans l'impossibilité de se développer ont exprimé des souhaits de délocalisation pour permettre leur expansion.

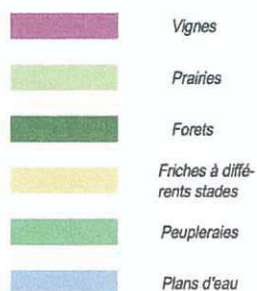
Dans cette optique, une prospection foncière a été engagée afin de déterminer la ou les zones susceptible d'accueillir une zone d'activité. Le passage de la Route Nationale 10 et la présence sur le territoire communal d'un échangeur avec cette dernière est un atout majeur dans le desserte et le positionnement d'une telle zone.

En effet, les terrains immédiatement contigus à l'échangeur de la RN10 situé dans le quart Nord-Ouest de celui-ci sont les plus propice à l'implantation d'activité. Cependant, le développement d'une zone d'activité à cet endroit est contraint les dispositions de l'article L.111-1-4. Son ouverture est conditionnée par la réalisation d'une étude de type L.111-1-4 (Cf. annexes n°X).

2. L'activité agricole



Carte de l'Occupation du sol



En 1843, "le Dictionnaire des communes et agriculture du département de la Gironde" (tome II, éditions Universis) décrivait la commune de MARSAS de cette façon :

[...] "Ce petit bourg, situé près de la grande route de Bordeaux à Paris, et une vingtaine de hameaux composent la commune.

Une moitié de son territoire est consacré au seigle ou au blé, l'autre moitié cultive l'orge, le maïs, l'avoine et les légumes ; les prairies de Marsas sont assez bonnes."

Les données qui suivent, montrent que la situation de MARSAS en matière de production agricole a bien changé.

Les exploitations et les surfaces agricoles

En 1979, MARSAS comptait 59 exploitations dont 26 professionnelles. En 2000, la commune n'en compte plus que 19 dont 12 professionnelles.

En même temps que le nombre d'exploitations décroît, la surface agricole utilisée (SAU) régresse : elle passe de 523 ha en 1979 à 297 ha en 2000. Inversement la SAU moyenne s'accroît et passe de 13 à 21 ha.

La diminution du nombre d'exploitation entraîne une déprise de l'activité sur le territoire sans réutilisation ultérieure des terres. Ces espaces ne sont plus entretenus et se transforment donc la plupart du temps en friches (Cf. carte d'occupation du sol page 24).

Le nombre de grandes exploitations (plus de 30 hectares) reste marginal à MARSAS : seulement 3 exploitations.

La déprise de la SAU au dernier recensement peut s'expliquer par le fait que les données ont changé ; ce chiffre correspond aux superficies des exploitations qui ont leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles (celles-ci peuvent donc être situées sur les communes voisines).

L'évolution de la répartition des cultures

Depuis 1979, on note une régression des superficies de toutes les activités agricoles. En effet, en 1979, le territoire de MARSAS avait une certaine diversité agricole :

- Terres labourables,
- Des superficies toujours en herbe,
- Une production de maïs (grain et semence),
- Quelques légumes frais et pommes de terre,
- La vigne.

Les résultats du dernier recensement agricole de 2000 fait apparaître une spécialisation du territoire communal : la viticulture et l'élevage (superficies toujours en herbe).

	1970	1979	1988	2000
Superficies toujours en herbe (ha)	312	259	246	90
Vigne (ha)	364	209	176	171

Source RGA 2000

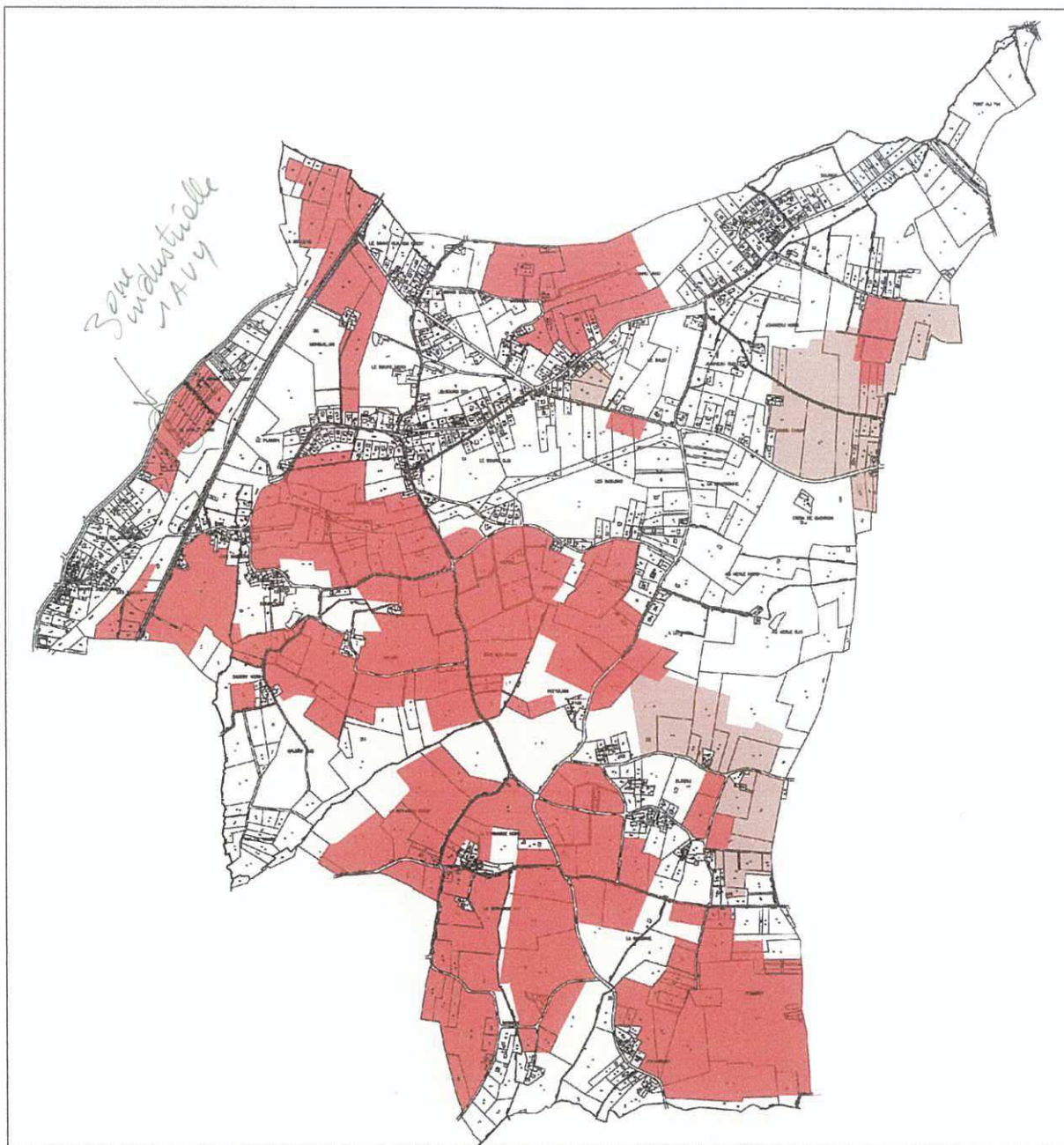
Même si l'activité agricole est représentée à MARSAS par la vigne et l'élevage, ces 2 activités voient leur superficie se réduire et occuper une superficie toujours plus faible (Cf. carte d'occupation du sol page 24).

La vigne

Il faut noter que les parcelles en vigne se situent dans les périmètres classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) du vignoble des premières côtes de Blaye, côtes de Blaye et du vignoble de Blaye, Blayais et Bordeaux (Cf. carte des périmètres en AOC page 26).

En 2000, le recensement agricole dénombre 11 exploitations viticoles dont le siège est sur le territoire communal alors qu'en 1979, on en totalisait 46.

Cette régression des exploitations viticoles ne favorise pas l'augmentation de la superficie des exploitations qui restent, puisque les chiffres nous ont montré, quelques lignes au-dessus, que la superficie en vigne décroît également.

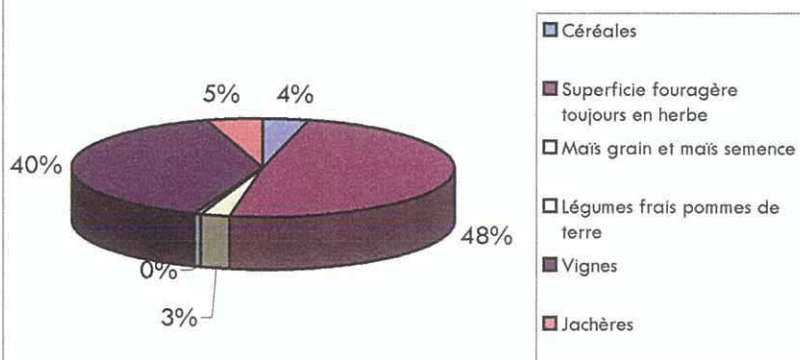


 AOC, 1ères Cotes de Blaye, Cotes de Blaye

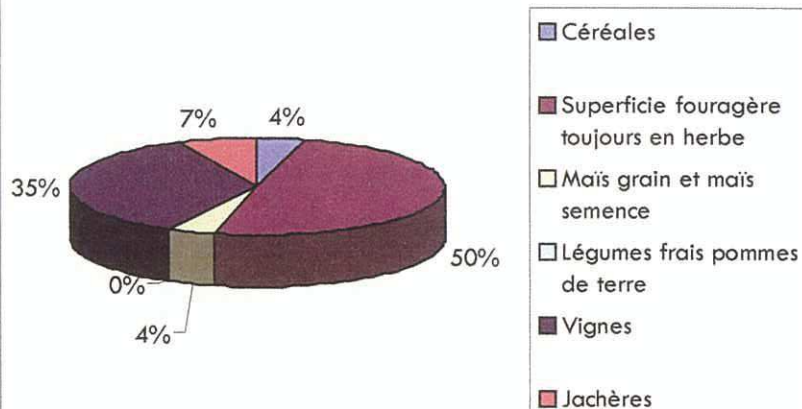
 Blaye, Blayais, Bordeaux

Carte des Appellations d'Origines Contrôlées

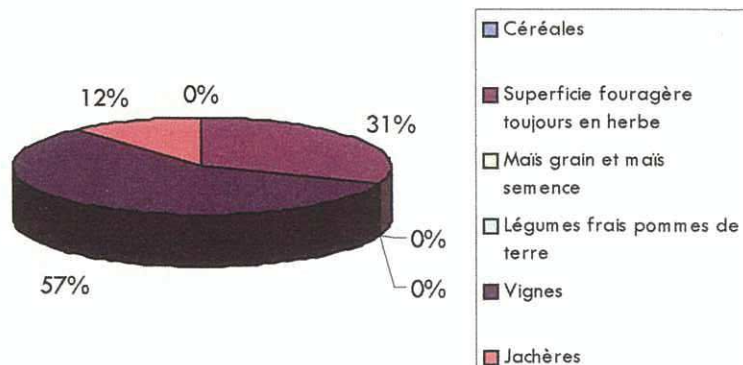
Superficies agricoles en 1979



Superficies agricoles en 1988



Superficies agricoles en 2000



Source RGA2000

A noter que sur les 171 hectares de vignes exploités en 2000, 137 sont vendangés à la machine. Sur les 176 hectares exploités en 1988, seulement 54 étaient vendangés à la machine, d'où une mécanisation de cette cueillette.

Enfin, les chiffres du recensement agricole de 2000 nous informent que seulement 3 exploitations effectuent leur vinification en cave coopérative, le reste des exploitations vinifiant leur production in situ. De même, seulement 3 exploitations pratiquent la vente directe de leur vin.

Le cheptel

Les élevages présents sur le territoire communal se composent :

- de bovins, dont l'effectif de 2000 est égal celui de 1979 soit 141 têtes. Le cheptel bovin comprend uniquement des vaches nourrices car ces dernières ont progressivement remplacé les vaches laitières.
- de volailles, dont l'effectif a considérablement diminué en 21 ans.
- de brebis mères : pour ce cheptel aussi, l'effectif est en régression (251 têtes en 1979, contre 34 en 2000).

Avec la spécialisation de la commune dans le domaine de l'élevage, les données nous montrent une diminution importante du nombre des exploitations pour chaque type de cheptel : par exemple 37 exploitations produisaient des volailles en 1979 ; en 2000, il n'en existe plus que 3.

Cette baisse de l'élevage est à mettre en relation avec la diminution des superficies toujours en herbes (fourrage) précédemment abordée.

Les exploitants agricoles, la main d'œuvre

De manière générale, la population agricole est en baisse entre 1979 et 2000. Hormis la population des chefs et coexploitants qui est stable, toutes les catégories de cette population sont affectées par cette diminution.

	Effectif		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complets	10	13	11
Population familiale active sur les exploitations	100	73	31
Population familiale	38	36	19
Salariés agricoles permanents et occasionnels	16	12	10

Source RGA2000

En ce qui concerne l'âge des chefs d'exploitations et des coexploitants, il faut noter la régression des effectifs de toutes les tranches d'âges entre 1979 et 1988.

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	12	7	Non communiqué
40 à moins de 55 ans	26	16	Non communiqué
55 ans et plus	21	20	9
Total	59	43	20

Source RGA2000

Il semble que cette tendance se poursuive en 2000 malgré la non publication de certains résultats par application de la loi sur le secret statistique.

Cependant, malgré ce manque de renseignements, l'effectif des moins de 55 ans tombe à 11 membres en 2000 alors qu'il était de 23 en 1988 et 38 en 1979, soit une baisse de plus des deux tiers (-71%) des effectifs de cette tranche.

La diminution du nombre d'exploitation, la régression des surfaces agricoles, la spécialisation agricole du territoire associées à l'important vieillissement de la population des chefs d'exploitations et des coexploitants ne semblent pas présager un avenir très favorable.

Dans l'avenir, les zones AOC ne subiront sans doute que de très légères modifications. Un maintien des surfaces actuellement en vigne paraît fortement envisageable. Cependant, le nombre important des friches viticoles, actuellement dans la zone classée en AOC, sans reprise de l'activité, devrait être prise en compte dans le périmètre d'appellation. A partir d'une analyse des sols, une révision ou une modification du périmètre des AOC permettrait de classer les terrains les plus caractéristiques et refondre les AOC sur le territoire communal.

Quant aux autres surfaces agricoles, il est possible de projeter un maintien des activités avec un minimum de surface exploitable.

La commune a donc une vocation et une spécialisation agricole affirmées malgré de nombreuses difficultés. Le vignoble de qualité marque très fortement le paysage et le territoire communal. Cependant, une révision du périmètre des Appellations d'Origine Contrôlée sur le territoire communal ne serait-il pas pertinent en l'état actuel des friches viticoles dans ce même périmètre ?

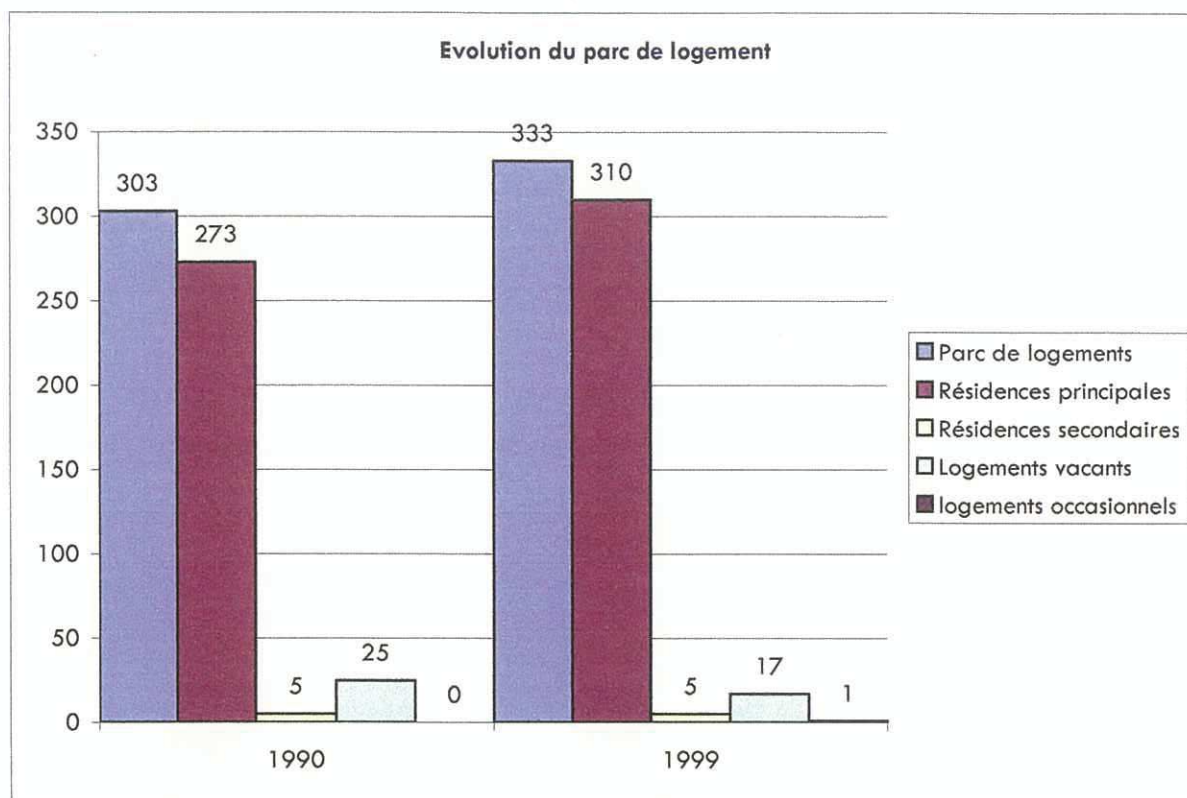
La dynamique locale des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services semble contrebalancer les faiblesses que le secteur agricole traverse.

Se pose alors la question de la création d'une zone d'activités économiques ou artisanales, de sa viabilité et de la pertinence de sa localisation ?

D. HABITAT

1. La croissance du parc de logements

Le parc de logement de MARSAS a augmenté, entre les deux derniers recensements, de 30 logements. Cette croissance se réalise grâce aux résidences principales qui passent de 273 à 310.



Source INSEE RGP1999

Il est à noter la suprématie des résidences principales sur les résidences secondaires qui sont marginales (au nombre de 5 depuis 1990) sur le territoire communal.

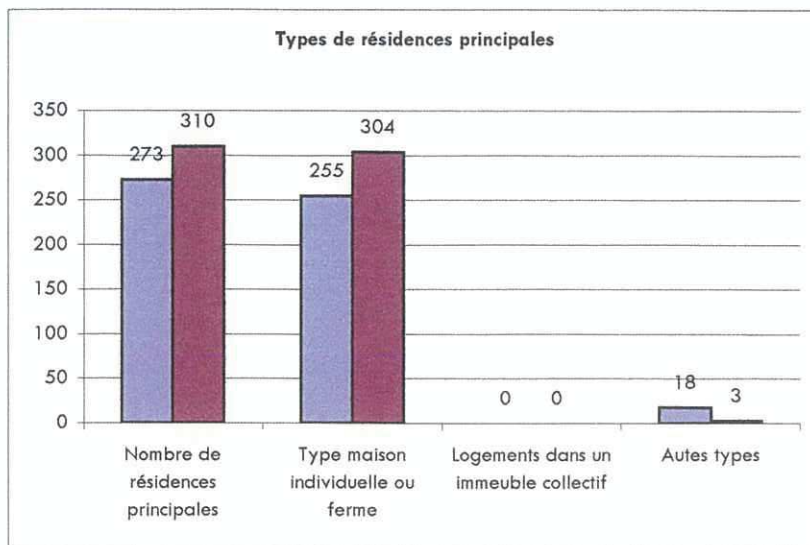
Le nombre de logements vacants est faible. De plus, il poursuit sa régression depuis 1990.

2. Les résidences principales

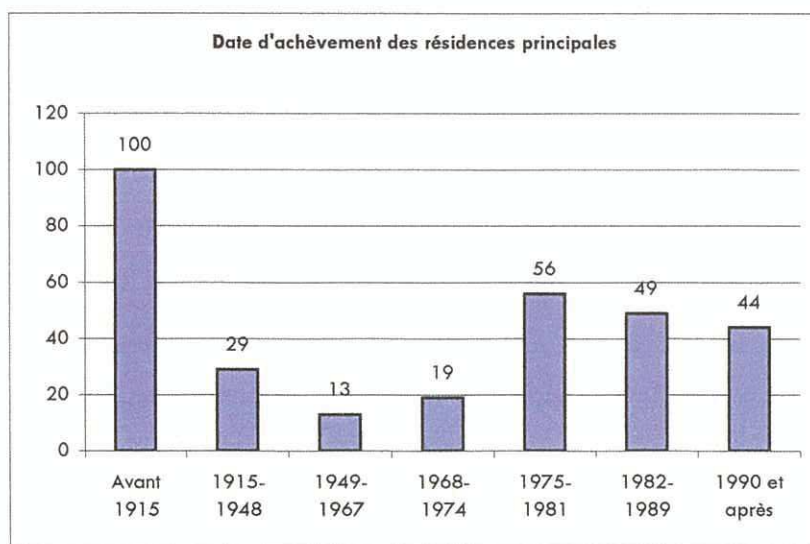
En 1999, MARSAS comptait 310 résidences principales.

Ces logements sont exclusivement constitués de maisons individuelles ou de fermes, comme dans la plupart des communes rurales, avec un logement collectif marginal ou inexistant.

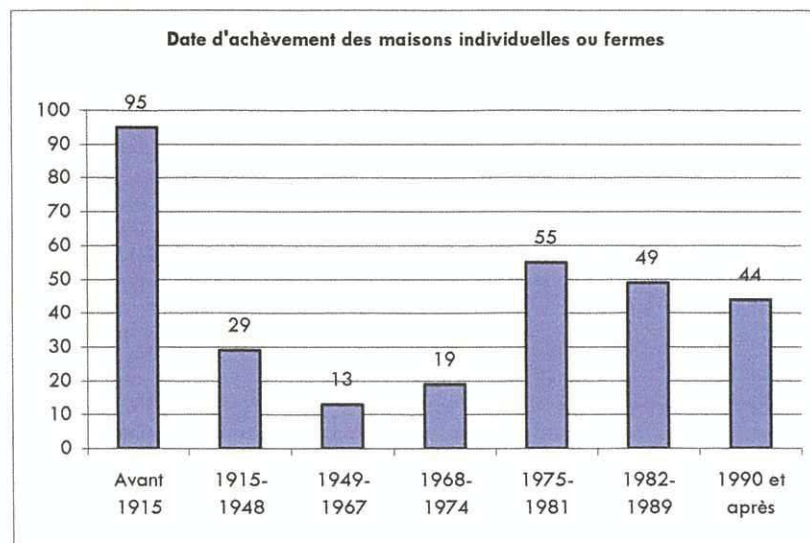
En effet, les histogrammes des dates d'achèvement des résidences principales correspondent à ceux des maisons individuelles et des fermes (Cf. graphiques page suivante).



Source INSEE RGP1999



Source INSEE RGP1999



Source INSEE RGP1999

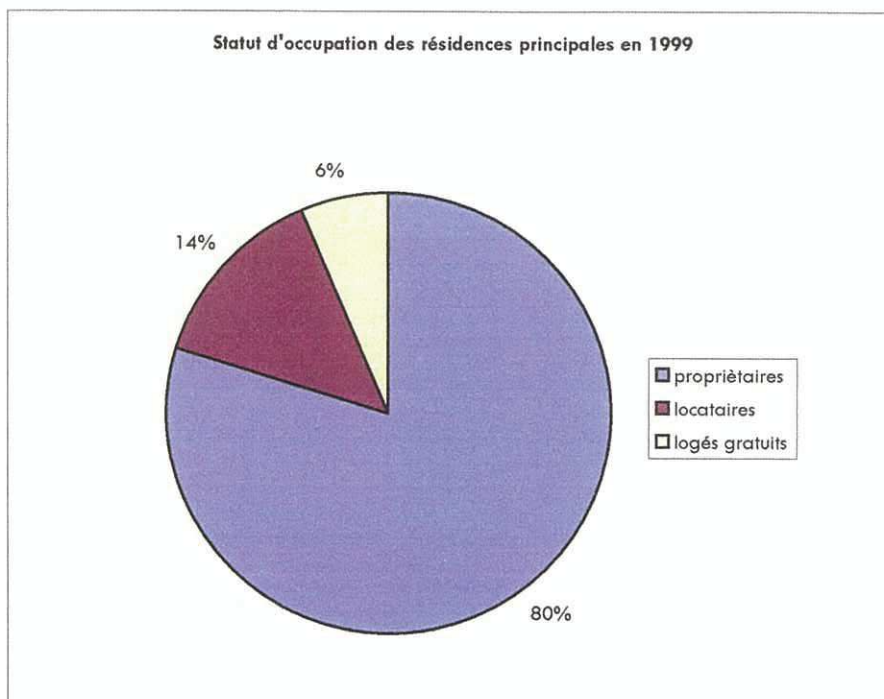
3 strates de construction composent le parc bâti des résidences principales :

- Le parc bâti relativement ancien, 42% des logements du parc total datent d'avant 1948, correspondant essentiellement à l'habitat traditionnel local (fermes et maisons de pierre), avec une période de forte diminution des constructions.

- Une période creuse de 1949 à 1974, où seulement 10% des logements de la commune ont été construits.

- De 1975 à 1999, le parc bâti de cette période représente 48% des constructions. Cette période de construction massive correspond à l'installation de nouvelles populations sur le territoire communal et de croissance démographique. Cette augmentation du nombre de construction se fait sous la forme de maisons individuelles de type pavillonnaire, seule ou en lotissement, dont l'aspect extérieur (couleur de façade, de toiture) et la disposition sur les terrains s'intègrent mal dans le milieu rural local.

80% des occupants des résidences principales sont des propriétaires. Un parc locatif existe à MARSAS, mais celui est peu important et il faut noter l'absence de logements locatifs sociaux.



Source INSEE RGP 1999

Le parc de logement est constitué essentiellement de logements de taille moyenne (4 pièces) et de grande taille (5 pièces et plus) : ils représentent 261 logements soit plus des $\frac{3}{4}$ du parc.

3. La dynamique de la construction

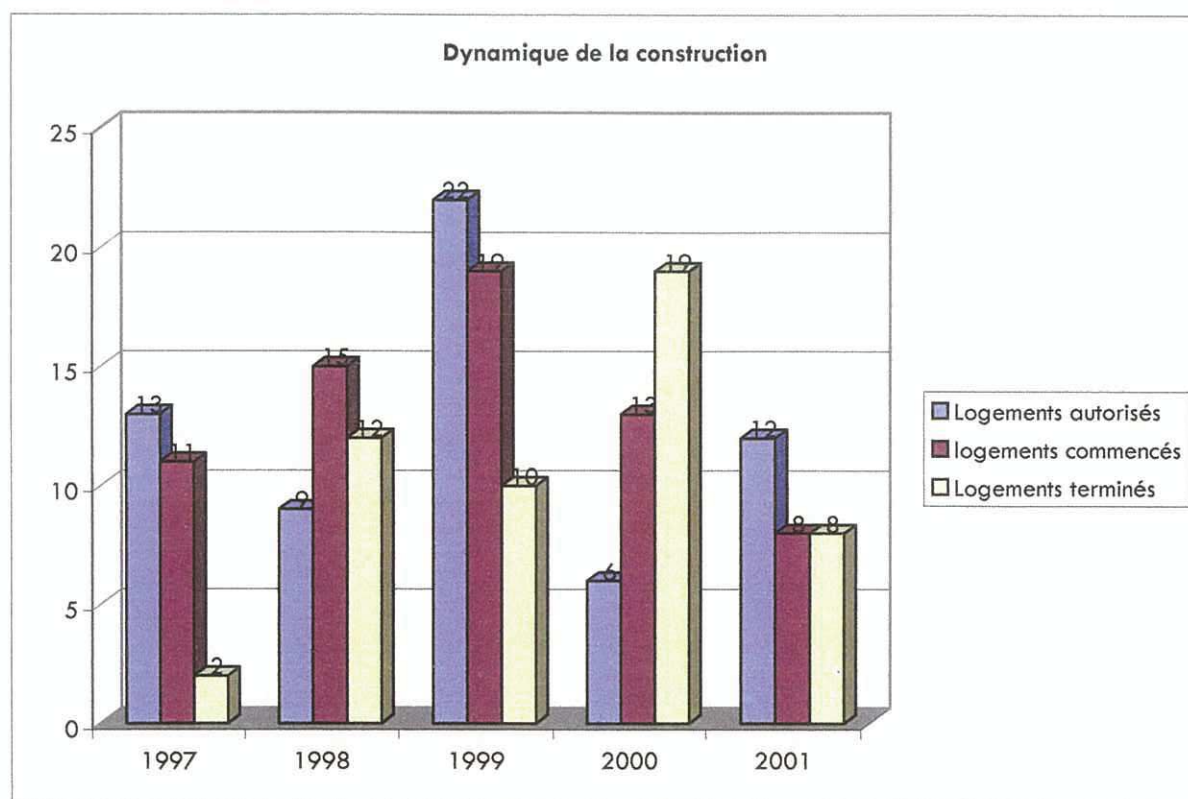
En 5 ans, le nombre moyen de logements autorisés par an est d'un peu plus de 12. Ce chiffre bénéficie de la croissance du nombre de logements autorisés en 1999.

En ce qui concerne les logements commencés, la moyenne passe à 13 par an. Pour les logements terminés, cette moyenne est de 10 par an. Il semble donc exister une certaine inertie entre le moment où un permis de construire est délivré et l'achèvement du logement.

X

Cependant, une réelle augmentation de la demande de construire est observée depuis 1997, entraînant un étalement des constructions le long des voies. Cette dynamique semble cependant se ralentir avec le faible nombre de terrains viabilisés et constructibles. De plus, cette demande devrait s'accroître avec la création de zones urbaines et l'ouverture de zones à urbaniser.

Cet optimisme doit être cependant modéré : en effet, compte tenu de la demande soutenue observée en mairie, de la proximité de la RN10, il est donc possible d'imaginer à plus ou moins long terme, l'augmentation du prix du mètre carré en même temps que la diminution de la taille moyenne des lots commercialisés, ainsi qu'une augmentation de la pression foncière, et d'envisager un ralentissement de cette demande.



Source INSEE RGP 1999

Il est nécessaire de planifier l'ouverture et la disponibilité de ces terrains pour éviter la croissance d'une pression foncière trop importante, et la poursuite de la banalisation de la "logique" d'urbanisation le long des voies.

4. Saturnisme et Xylophages

Conformément à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, l'ensemble du département de la Gironde a été classé en zone à risque d'expositions au plomb par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000. A ce titre, le territoire de MARSAS est donc concerné par cette disposition.

Cette information est reportée sur les documents graphiques du PLU (article 2 du décret 99-484 du 9 juin 1999).

De plus, le département de la Gironde est classé, par arrêté préfectoral en date du 12 février 2001, en zone de lutte et de surveillance aux insectes xylophages et principalement les termites.

Cette information est reportée sur les documents graphiques du PLU.

Le parc de logements marsacais se caractérise par sa vocation quasi exclusive de résidences principales, maisons individuelles ou fermes, occupées par des propriétaires.

De plus, le parc est récent, ce qui prouve bien la dynamique locale de la construction depuis une trentaine d'années. Cette tendance est confortée par un dynamisme de la construction récente qui se ralentit par manque de terrains constructibles

Cette dynamique doit, cependant, être encadrée pour endiguer l'étalement des constructions le long des voies, éviter une uniformisation et une banalisation des constructions qui s'intègrent mal dans l'environnement rural de cette commune et développer une forme urbaine de qualité.

E. EQUIPEMENTS GENERAUX

1. Les équipements sociaux, culturels et sportifs

En terme d'équipements sociaux, culturels et sportifs, la commune de MARSAS dispose :

- d'un foyer rural en centre bourg,
- de deux terrains de foot dont l'état est satisfaisant,
- d'un terrain de basket,
- d'un terrain de tennis.

Dans le cadre du canton, la maison du Pays de Saint Savin a mis en place, par le biais d'associations, une série d'actions sociales pour les personnes âgées : aides ménagères, portage de repas et soins à domicile.

En ce qui concerne les activités culturelles, socioculturelles et sportives, la commune possède un tissu associatif dynamique composé de l'association du comité des fêtes, d'un club du troisième âge, l'association des œuvres locales, le sporting club (foot), l'ACCA (chasse), le tennis club.

L'ensemble de cette liste reflète bien la réalité de la vie culturelle, sportive et associative ainsi que les moyens mis en œuvre par une commune de cette taille sur le plan des animations et de la vie locale.

2. Les services et les commerces

MARSAS est très peu équipée en termes de commerces et de services divers. Elle dépend des communes périphériques (principalement Cagnac puis Saint André de Cubzac) qui disposent des services, commerces généraux, spécialisés et publics dont la population a besoin : pompiers, gendarmerie, trésorerie, bureau de poste, banque, grandes surfaces, commerces alimentaires ou non, ...

Les données ci-après proviennent de l'inventaire communal réalisé par l'INSEE en 1998.

- La mairie,
- Un lieu de culte ou de prière : église,
- Un garage,
- Un maçon,
- Un plâtrier peintre,
- Deux plombiers chauffagistes,
- Une librairie papeterie,
- Deux cafés débit de boissons,
- Un bureau de tabac,
- Deux restaurants,
- Un dentiste,
- Un médecin généraliste.

3. L'équipement scolaire

MARSAS dispose d'un établissement scolaire communal. Il comprend une classe enfantine (sous la responsabilité de l'école primaire, où les enfants sont accueillis dans la petite section à partir de 3 ans) et 4 classes primaires allant du cours préparatoire au cours moyen deuxième année. Lors de la rentrée scolaire 2002-2003, l'effectif de l'école comptait 118 enfants (source mairie de MARSAS 2002).

Cet effectif se répartissait en :

- 12 enfants en petite section
- 21 en moyenne section,
- 15 en grande section,
- 15 en cours préparatoire,
- 28 en cours élémentaire première année,

- 10 en cours élémentaire deuxième année,
- 12 en cours moyen première année,
- 15 en cours moyen deuxième année.

Le recensement de 1999 mis en comparaison avec la situation actuelle reflète l'image de la fréquentation scolaire :

55 enfants entre 0 et 4 ans en 1999 = tranche d'âge classe enfantine et niveau primaire en 2002-2003,

51 enfants entre 5 et 9 ans en 1999 = tranche d'âge niveau primaire en 2002-2003.

De plus, d'après les naissances enregistrées en 2000, 2001, début 2002 et prévues jusqu'à la fin de cette même année, une projection des effectifs scolaires pour les années 2003 à 2006 peut être envisagée :

- 2003-2004 : 115 enfants,
- 2004-2005 : 122 enfants,
- 2005-2006 : 124 enfants.

Cette projection ne tient pas compte des enfants des familles dont les maisons sont en construction ou en prévision prochainement et des enfants des nouveaux arrivants qui s'installent dans des logements existants (source Mairie de MARSAS 2002).

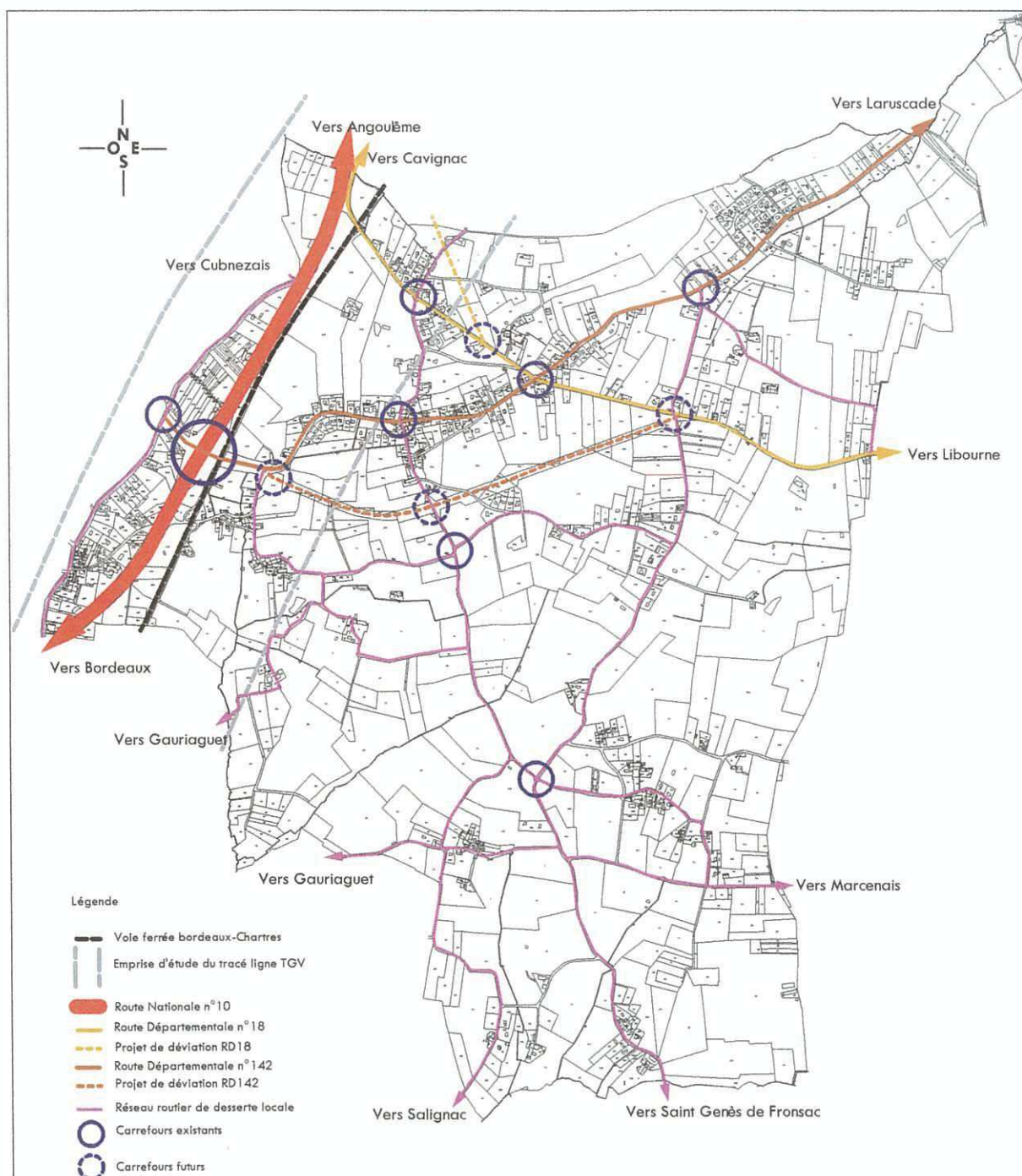
Si la croissance des effectifs scolaires se poursuit, il sera nécessaire de prévoir un agrandissement de l'équipement scolaire (classes supplémentaires, réfectoire, sanitaire, aménagement de sécurité ...).

La progression et la projection des effectifs de l'école permettent de mieux envisager les années futures : situation à conforter par l'apport de populations nouvelles pour compenser le vieillissement global constaté et confirmer la tendance de croissance de la natalité à MARSAS.

F. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

1. Les infrastructures routières et ferrées

Le réseau routier et ferré



Carte de la hiérarchie des voies

Le territoire de MARSAS est bien desservi par la route.

La commune se situe à 32 Km de Bordeaux. Le trajet par la Route Nationale n°10, grâce à un échangeur en accès direct sur la nationale, correspond à 45 minutes (compte tenu des perturbations liées aux travaux sur les accès à l'agglomération bordelaise).

Infrastructure routière reliant Bordeaux à Paris, la RN10 présente une configuration de deux voies dans chaque sens de circulation. Elle traverse la commune à son l'extrémité Ouest, du Nord vers le Sud. Un échangeur permet un accès direct des automobilistes de la nationale au territoire communal et de relier La Croix de Merlet au reste du territoire communal.

Cette voie est classée comme un "itinéraire à grande circulation" et entraîne de nombreuses et importantes nuisances sonores pour les riverains de cet axe notamment ceux qui habitent la Croix de Merlet.



Vues de la RN10 depuis le pont de l'échangeur de MARSAS

La Route Départementale n°18 (classée en 2^{ème} catégorie et fait partie du Schéma Directeur itinéraire n°19) traverse la commune du Nord vers le Sud-Est en direction de Libourne. Elle est empruntée par de nombreux véhicules notamment des poids lourds. De plus, la vitesse des automobilistes qui empruntent cette voie est souvent excessive.

Cette route fait l'objet d'un projet de déviation par le Nord afin de pouvoir franchir la future ligne à grande vitesse reliant Bordeaux à Paris et maintenir son raccordement à l'échangeur de Cavignac Sud (Cf. carte hiérarchie des voies page 37).



Le site où la déviation rejoindrait la RD18.

La commune est aussi traversée par les RD142, 142^{E2} et 248^{E2} qui sont classées en en 4^{ème} catégorie.

La Route Départementale n°142 coupe la commune d'Ouest en Est depuis Saint Laurent d'Arce jusqu'à Laruscade en desservant le bourg de MARSAS.

Un projet de déviation de la RD142 par le sud du bourg est à l'étude, dans le cadre de la mise à deux fois deux voies de la RN10 dans la partie Nord du département. Cette déviation permettrait d'éviter le passage des camions dans le bourg de MARSAS pour rejoindre la RD18. Cependant, on peut se poser la question de

savoir si une fois cette déviation réalisée, on assiste à la création d'un flux plus important et constant de poids lourds depuis la RN10 en direction de l'Est, vers Libourne et l'autoroute A89.

De plus, ce tracé viendrait découper, une nouvelle fois, le territoire communal à proximité du bourg. La procédure d'expropriation a eu lieu et le remembrement des terrains suivant cette expropriation est en cours.



La RD142 dans le bourg



La RD142 au lieu dit Morisset



Terrains en friches issues du remembrement

La RD248, ancienne nationale 10, classée également en 4^{ème} catégorie, constitue la limite ouest de MARSAS avec la commune de Cubnezais. Elle est encore appelée la Route Napoléon.

La voie ferrée allant de Chartres à Bordeaux en passant par Nantes, traverse elle aussi le territoire communal. Elle suit le tracé de la RN10.

Le projet du TGV Aquitaine concerne aussi le territoire de MARSAS : il s'agit d'un couloir de 1 kilomètre de largeur pour étudier le tracé de la future ligne à grande vitesse Aquitaine (Arrêté préfectoral du 23 octobre 2000).

Cette bande d'étude dans laquelle le tracé de la future ligne s'insérera, ne se répartit pas de façon égale de part et d'autre du tracé de la future ligne TGV. Dans le cas particulier de MARSAS, en raison de l'existence de la RN10 et de la voie ferrée actuelle, la future ligne TGV sera jumelée à la ligne Bordeaux Nantes et construite sur le côté Est de cette ligne.



La voie ferrée Bordeaux Nantes

Le dossier de réalisation de la ligne TGV est en pleine évolution. Il est prévu la transmission d'un dossier de consultation aux communes concernées aux environs de décembre 2002. A l'issue de cette consultation, il sera fixé une bande de 500m dans laquelle s'insérera la ligne TGV.

La Loi de 1992 fait une distinction entre les nuisances dues aux infrastructures existantes et les nouvelles. Pour les habitations, une distinction est faite entre l'habitat existant pour lequel Réseau Ferré de France (RFF) est tenu de les protéger et les futures habitations à qui incombera personnellement la protection sonore.

Les calculs de l'étude sur les impacts sonores ont été effectués à l'horizon 2030 (soit 92 TGV à 300Km/h de 6 heures à 22 heures et 4 TGV de 22 heures à 6 heures du matin). En conséquences, cette étude préconise :

- pour des raisons de sécurité, la création d'un merlon de 2,50m de haut et 15m de base entre la voie ferrée Bordeaux-Nantes et la LGV,
- pour lutter contre les nuisances sonores, la création côté Est, d'un merlon au droit des hameaux Jean Marceau et Montguillon.

De plus, RFF s'est engagé à ce que ces différents merlons soient paysagés. Mais on peut s'inquiéter de savoir si cette étude sur le bruit a tenu compte des autres infrastructures (la ligne actuelle et la RN10).

En tout état de cause, la partie de la commune située à l'Ouest de la ligne sera protégée des nuisances sonores du TGV par le merlon construit entre ces deux lignes.

En ce qui concerne le village de la Croix de Merlet, 3 sources de nuisances vont s'ajouter : RN10, ligne SNCF actuelle et ligne TGV. Quand sera-t-il de la protection sonore future qui sera mise place ?

Si une augmentation du niveau sonore de 2 décibels est constatée, le terme de "Point Noir" est utilisé. RFF proposera, pour ces cas isolés, des traitements de toutes les façades et ouvertures ou même l'acquisition à l'amiable de l'habitation.

La sécurité routière

Le Porter à Connaissance de juillet 2002 recense, sur le territoire communal, entre 1995 et 1999, 13 accidents. Le bilan s'élève à :

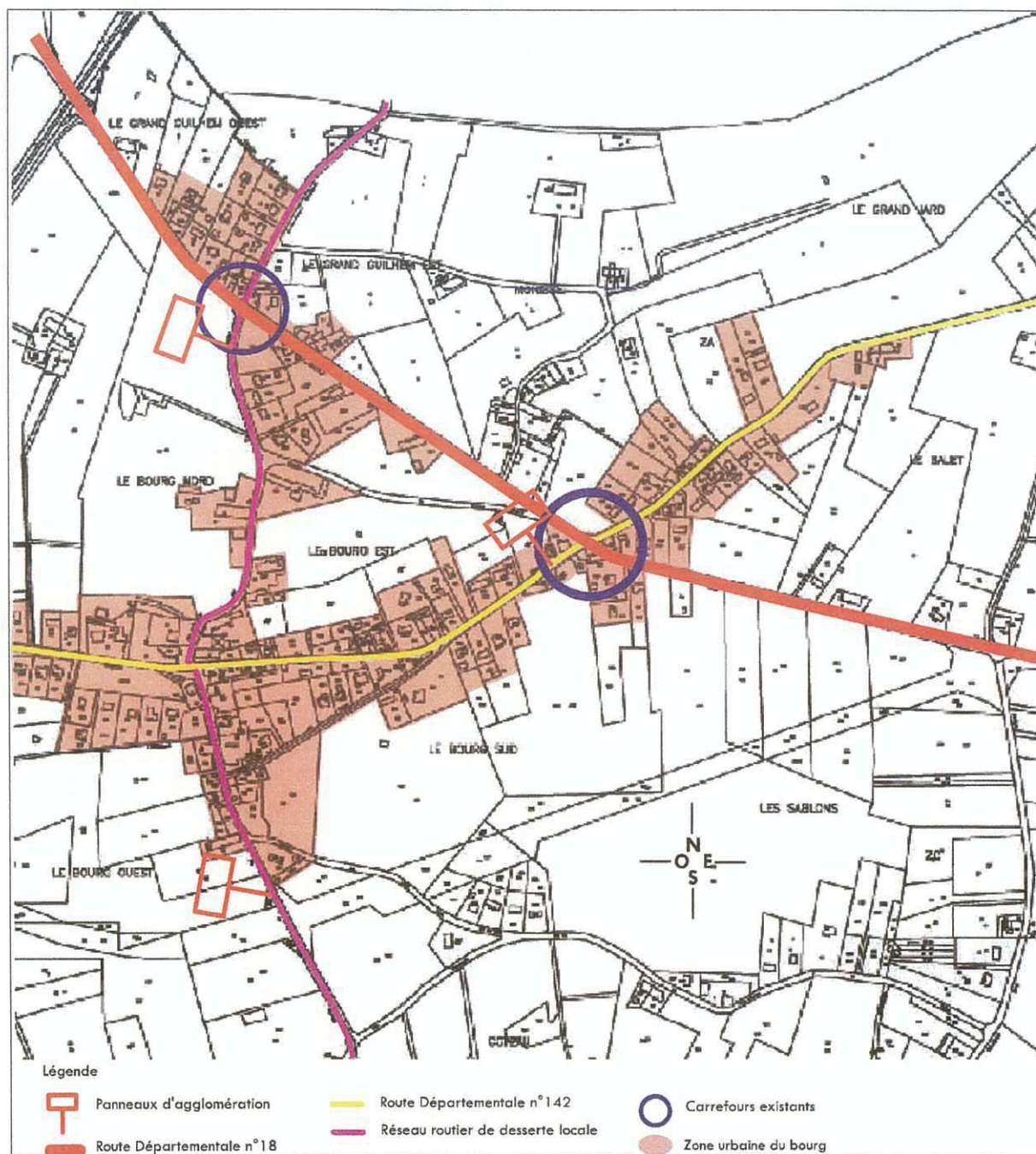
- 1 tué,
- 2 blessés graves,
- 18 blessés légers.

Ils se sont produits de la manière suivante :

- 3 sur la RN10,
- 7 sur la RD18,
- 2 sur la RD142,
- 1 sur la RD248.

Analyse cinétique de la RD18

La majeure partie de ces accidents se localise principalement sur la RD18. La vitesse excessive, le manque de visibilité à certains points, notamment au carrefour de la Croix de Virecourt et les problèmes de lisibilité de la voie entre les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération sont à l'origine de ces accidents (Cf. analyse cinétique de la voie page suivante)



Carte d'état des lieux de la zone urbaine et du passage de la RD18

Cependant, une étude approfondie de sécurité et d'aménagement de cette voie pourrait être envisagée pour apporter des solutions concrètes et sécuriser cette traversée d'agglomération.

Sur la RD18, il n'existe aucun panneau d'entrée et de sortie d'agglomération. Ces derniers se localisent sur les RD142 et VC3 en dehors de leurs intersections avec la RD18.

La RD18 ne doit donc pas présenter les caractéristiques d'une traversée d'agglomération. Cependant, le développement de l'urbanisation du bourg de MARSAS le long de la RD142 a dépassé les limites de l'agglomération. Elle traverse maintenant la RD18 jusqu'au lieu dit le Caillou en direction de Boutineau. L'urbanisation modifie ainsi le statut et la morphologie de cette voie. L'intersection entre la RD18 et la RD142 se trouve maintenant dans une zone urbaine.

En se déplaçant sur cette voie, la RD18 présente 3 séquences différentes de morphologie, de perceptions et d'aménagement (Cf. carte et photos pages suivantes).

Séquences 1 et 2 : l'amont du carrefour

Dans chaque sens de circulation, depuis les virages qui encadrent cette portion de voie (au Nord depuis le virage et le passage à niveau d'une part jusqu'au virage et carrefour des Sablons à l'Est de la commune) jusqu'au carrefour de la Croix de Virecourt, 2 séquences de même type se développent.

Dans un premier temps, le paysage est ouvert, de type rural. L'urbanisation le long de la voie ne présente aucune continuité et ne confère pas de caractère particulièrement urbain à cette portion de voie. Puis les constructions se densifient et se rapprochent (moins de 200 mètres entre chaque construction) pour former une poche urbaine au niveau du lieu dit de la Croix de Virecourt.

Sur ces deux séquences, la voie est rectiligne et assez large. La ligne médiane sur la chaussée est discontinue, permettant le dépassement des véhicules plus lents jusqu'aux abords du carrefour. Aucun obstacle ne participe à la réduction de la vitesse des automobilistes.

De plus, Au Nord de la voie, de part et d'autre du carrefour du Grand Guilhem, le développement des constructions provoque un changement de la perception du paysage. Il s'agit d'un appel vers le village et un point d'accroche vers la partie actuellement urbanisée, mais qui ne provoque aucun changement du comportement des automobilistes.

Séquence 3 : le carrefour de la Croix de Virecourt

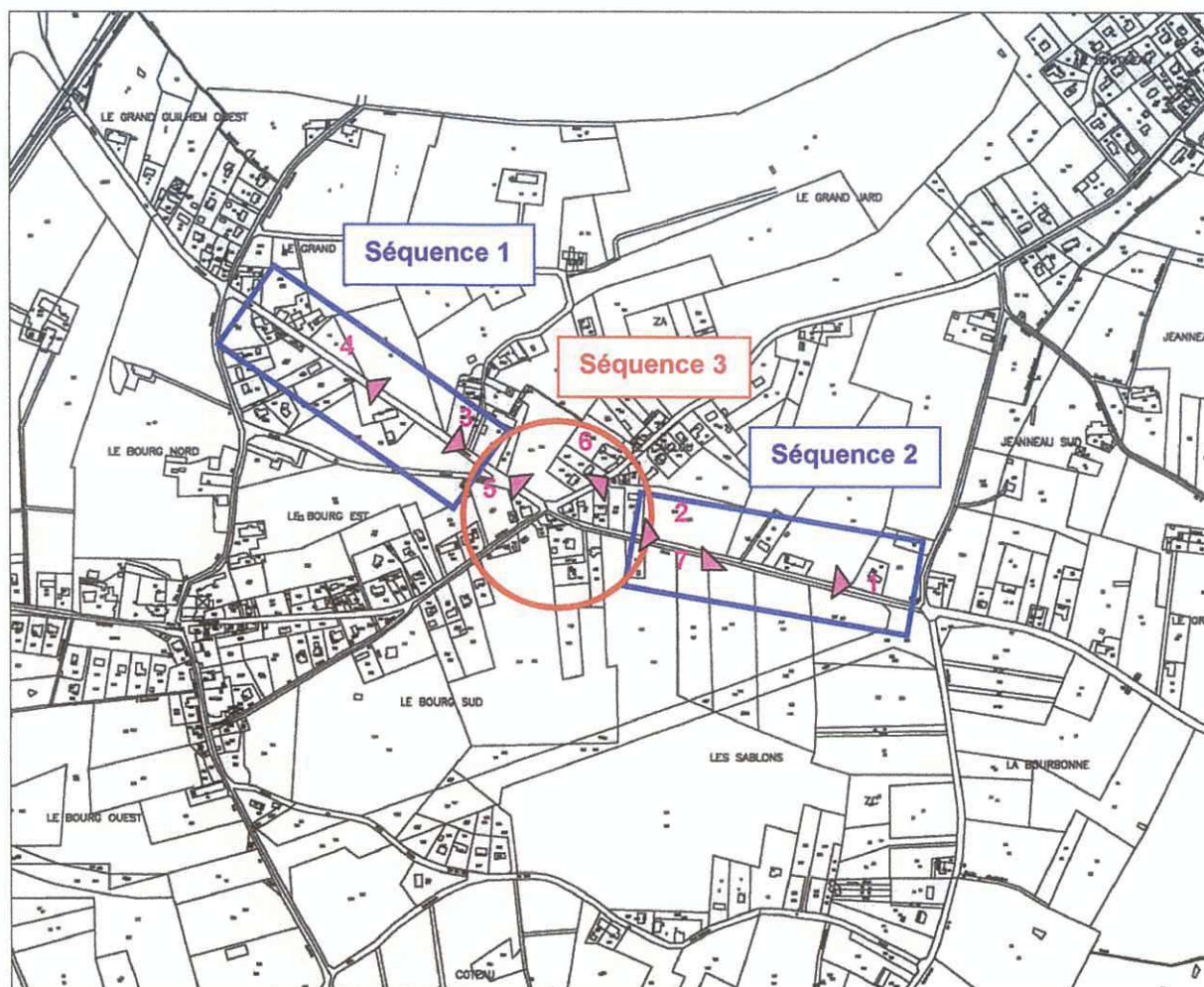
L'intersection entre la RD18 et la RD142 au lieu dit la Croix de Virecourt, constitue à elle seule la troisième séquence identifiée.

En effet, ce carrefour présente des conditions de mauvaise visibilité pour les automobilistes qui veulent sortir de la RD142, traverser la RD18 pour aller vers le bourg ou bien emprunter la RD18. C'est au moment de traverser le carrefour que l'on remarque les véhicules qui arrivent, avec une vitesse excessive, depuis Libourne au niveau de l'intersection.

De plus, à cet endroit, la RD18 décrit une courbe, qui paraît douce sur les cartes IGN mais qui, en réalité, est assez brusque, à laquelle les automobilistes ne s'attendent pas. On comprend alors pourquoi ce lieu dit s'appelle ainsi : vire court.

Le caractère rectiligne de la voie, l'absence des panneaux d'agglomération, incite les automobilistes à prendre de la vitesse alors qu'ils sont dans le périmètre d'une zone urbaine. De plus, le développement de l'urbanisation et le paysage environnant entraînent une perte de la lisibilité de voie.

Le seul événement qui marque une rupture dans cette configuration est le carrefour de la Croix de Virecourt. Ce carrefour offre aux automobilistes qui débouchent de la RD142, de mauvaises conditions de visibilité et de sécurité.



Les 3 séquences d'aménagement



Photos 1 à 3 sens de circulation Libourne Saint Savin : Ligne blanche discontinue et rapprochement des constructions aux abords du carrefour. La signalisation annonce seulement un carrefour où les automobilistes ont la priorité et une limitation à 50Km/h.



3



4

Photos 4 et 5 sens de circulation Saint Savin Libourne : Ligne blanche discontinue et peu de signalisation.



5



6

Photo 6 : la RD142 à l'approche du carrefour de la Croix de Virecourt, en direction du bourg de MARSAS, aucune signalisation ne prévient les automobilistes de la dangerosité du carrefour.

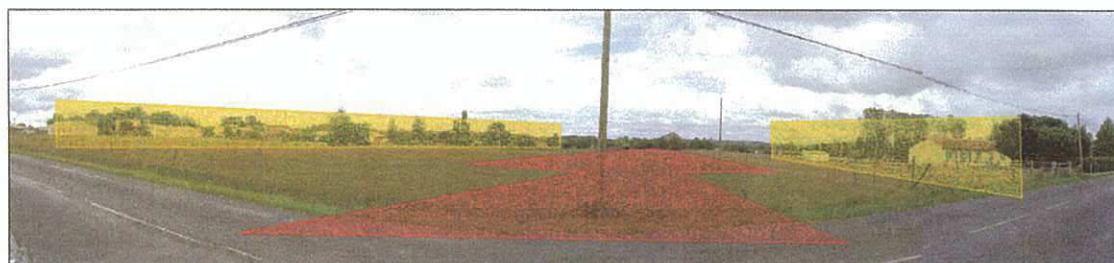


Photo 7 : cadrage du paysage et perception de la vallée de la Saye au loin.

Des solutions doivent être envisagées pour diminuer la vitesse excessive et sécuriser les deux séquences d'entrée :

- Marquer réellement les entrées de l'agglomération de MARSAS : un déplacement des panneaux d'agglomération sur la RD18 peut être envisagé afin de crédibiliser la limitation de vitesse,
- Installer en amont du carrefour : aménagement "d'olives" centrales, de terre-pleins centraux ou de déhanchements qui désaxeraient chaque sens de circulation de cette voie,
- Sécuriser le carrefour de la Croix de Virecourt : envisager la mise en place d'un emplacement réservé sur les parcelles n°96, 97 et 273 afin de programmer un aménagement du carrefour de type rond-point.

Les transports en communs

Deux lignes de transports en communs, par autobus CITRAM, desservent la commune de MARSAS.

La ligne Bordeaux-Laruscade du réseau Trans-Gironde du Conseil Général (Ligne 203): le service effectue 3 trajets aller-retour du lundi au vendredi et 2 trajets aller-retour le samedi toute l'année en dehors des jours fériés, relativement bien repartis tout au long de la journée.

Cet autobus s'arrête deux fois sur le territoire communal au lieu dit Grand Guilhem et devant la Mairie. Un troisième arrêt s'effectue au lieu dit La Croix de Merlet, alternativement sur les communes de Cubnezais et de MARSAS, suivant le sens de circulation, après la desserte du bourg de Cubnezais.

La ligne Libourne-Saint Savin (ligne 312) du même réseau de transport en commun n'effectue qu'une seule rotation par jour : aller Saint Savin-Libourne le matin, retour Libourne-Saint Savin le soir. Cette ligne possède deux arrêts sur le territoire communal aux lieux dits Grand Guilhem et La Croix de Virecourt.

Ces deux lignes sont surtout fréquentées par les collégiens, les lycéens et les personnes âgées.

2. Les ordures ménagères

La structure administrative compétente en matière d'ordures ménagères dont dépend le territoire de MARSAS est le SICTOM de Blaye.

Le système de collecte et le traitement des ordures ménagères s'effectuent par ramassage et par des bornes de tri sélectif. Elles transitent ensuite par l'usine de Saint Girons d'Aiguevives et sont incinérées à Bègles.

De plus, il existe une déchetterie sur le territoire de la commune de Saint Mariens.

3. Le réseau d'eau potable

La commune de MARSAS est concernée par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Adour-Garonne approuvé par arrêté préfectoral du 6 août 1996.

MARSAS fait partie du Syndicat Intercommunal d'adduction en eau potable et d'assainissement du Cubzadai-Fronsadai.

Aucun périmètre de protection de captage en eau potable ne se trouve sur le territoire communal.

L'objectif de qualité défini par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne a été défini comme de bonne (1b), sur la Virvée à sa source (source : étude du Schéma Directeur d'Assainissement, SESAER, novembre 2000).

L'alimentation en eau potable de la commune s'effectue par des forages situés sur les communes de Saint André de Cubzac, Les Billaux et Peujard.

4. Le réseau d'assainissement

Assainissement collectif

Actuellement, la commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif sur son territoire. L'assainissement individuel concerne toute la commune, soit 333 logements.

L'étude du Schéma Directeur d'assainissement (BET SESAER novembre 2000) établit, après une enquête distribuée à la population concernée par l'assainissement individuel, que :

- 68% des habitations possèdent un prétraitement de type fosse (septique, toutes eaux),
- 28% des habitations sont équipées de fosse étanche,
- 41% des maisons n'ont pas de prétraitement pour les eaux ménagères,
- 46% des habitations disposent d'un dispositif de traitement des eaux usées, essentiellement des tranchées d'épandage.

Les conclusions de l'étude du schéma directeur d'assainissement (novembre 2000), prenant en compte la sensibilité des milieux, de l'aptitude des sols vis à vis de l'assainissement individuel, la topographie de l'habitat,

l'impact financier des différentes hypothèses étudiées, les perspectives de développement et les possibilités économiques, préconisaient le zonage d'assainissement suivant (Cf. carte des réseaux Gaz de France et assainissement collectif page 46) :

- le raccordement du bourg de MARSAS, de Jean Marceau et de la Croix de Merlet au réseau d'assainissement collectif et à la station d'épuration de Peujard. Il s'agit d'un réseau non gravitaire qui nécessite des pompes de relevages et de refoulement pour permettre le raccordement vers Peujard.

- le reste du territoire communal en assainissement individuel, par prétraitement de type fosse septique toutes eaux, traitement de type filtre à sable drainé vertical ou horizontal et dispersion par un exutoire de surface.

Cet exutoire de surface (sous entendu non pérenne) n'est acceptable que pour les constructions existantes.

Dans le cas de constructions neuves, cet exutoire doit être impérativement pérenne c'est-à-dire présentant un écoulement d'eau permanent (dispositions de la M.I.S.E. – Mission Interministérielle de l'Eau en date du 7/05/1999).

Réseau pluvial

Le réseau de fossés est assez développé sur l'ensemble du territoire. Les rejets d'eaux usées sont observés à proximité des habitations ou en aval des hameaux.

Ces fossés n'ont pas d'écoulement permanent.

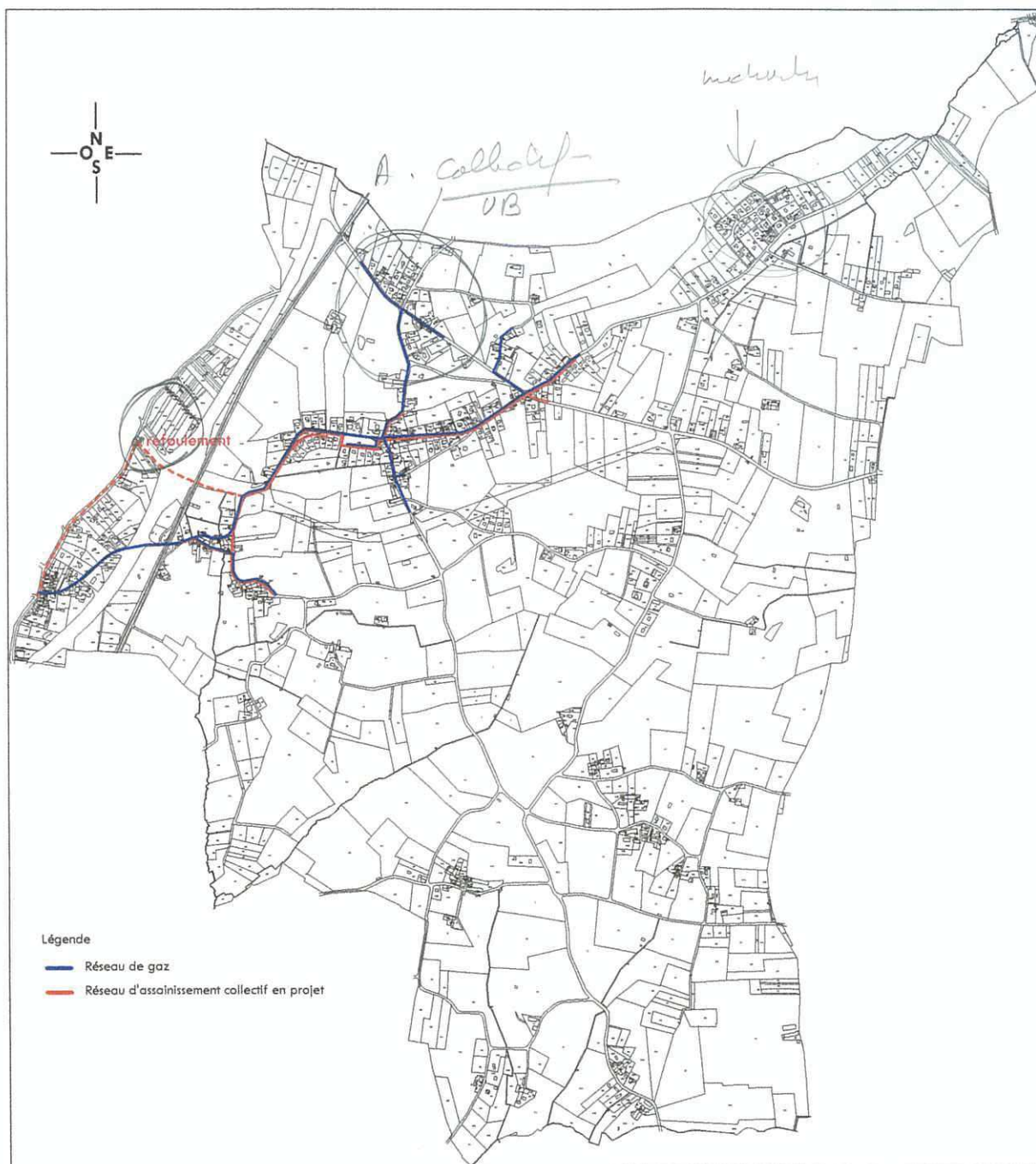
5. Le réseau de gaz

Le réseau de gaz (source : étude Gaz de France, Cf. carte des réseaux Gaz de France et assainissement collectif page 46) qui dessert le territoire de MARSAS suit la RD 142. En effet, arrivant de la Croix de Merlet, la canalisation passe sous la voie de chemin de fer, se divise en 2 branches au niveau du hameau Jean Marceau.

La branche sud se prolonge le long de la voie communale n°6 jusqu'à Bonnacaze.

La branche Nord suit la RD142 jusque dans le bourg (carrefour central) où elle se divise en 3 branches.

- Une branche au Nord dessert le hameau Grand Guhlem et Morisset ouest.
- Une branche dessert la partie Est du bourg, jusqu'à Morisset Est et le Caillou.
- Une branche dessert la partie Sud du bourg.



Réseaux Gaz de France et d'assainissement collectif

6. Le réseau de lutte contre les incendies

Au titre de la loi "Environnement" du 2 février 1995, le territoire de MARSAS est concerné par le risque majeur d'incendie.

La circulaire du 10 décembre 1951 émanant du Ministère de l'Intérieur fixe les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie :

- Pour assurer une zone de protection efficace, les distances entre les poteaux et bouches d'incendie doivent être de 400 mètres en zone rurale, 300 mètres pour les lotissements, 200 mètres pour les lotissements ou habitations situés en milieu forestier, 200 mètres en zone urbanisée industrielle et artisanale.

- Les poteaux incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 mètres du risque et implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bande réservée au stationnement exclues et offrant une forte portance de 130 kilo-newtons.

- Les réseaux d'adduction d'eau dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

 - 60 m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles,

 - 120 m³/h pour les zones artisanales,

 - 120 à 180 m³/h minimum assurés par le réseau pour les zones industrielles.

En tout état de cause, toute construction nouvelle dans un secteur dépourvu de défense incendie engagerait en cas de sinistre la responsabilité de l'autorité municipale.

Une étude du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde (SDIS33) relative à l'état du réseau de défense incendie montre une insuffisance de débits de certains poteaux incendies, une défense incendie insuffisante ou inexistante dans certains secteurs notamment dans les hameaux les plus éloignés.

Hydrants présentant un débit inférieur à 60 m³/h :

Les lieux dits la Croix de Merlet, Peytourtin, le Coteau, le Grand Guilhem et Morisset.

Ces hydrants présentant un débit insuffisant, il serait nécessaire de procéder à un renforcement et/ou au maillage du réseau de manière à obtenir des caractéristiques hydrauliques suffisantes ou de créer des points d'eau dont la capacité et la conception (aire de manœuvre, prise d'aspiration, etc.) devront être étudiées en accord avec la centre de Secours de Saint André de Cubzac.

Prises accessoires :

Les lieux dits Monguillon, Jean Marceau, Bonnacaze, Naudin, Dureau, Janneau, Boutineau (à l'entrée et au fond du lotissement).

Les poteaux d'incendie de 65 mm sont considérés par les services et de secours comme prises accessoires.

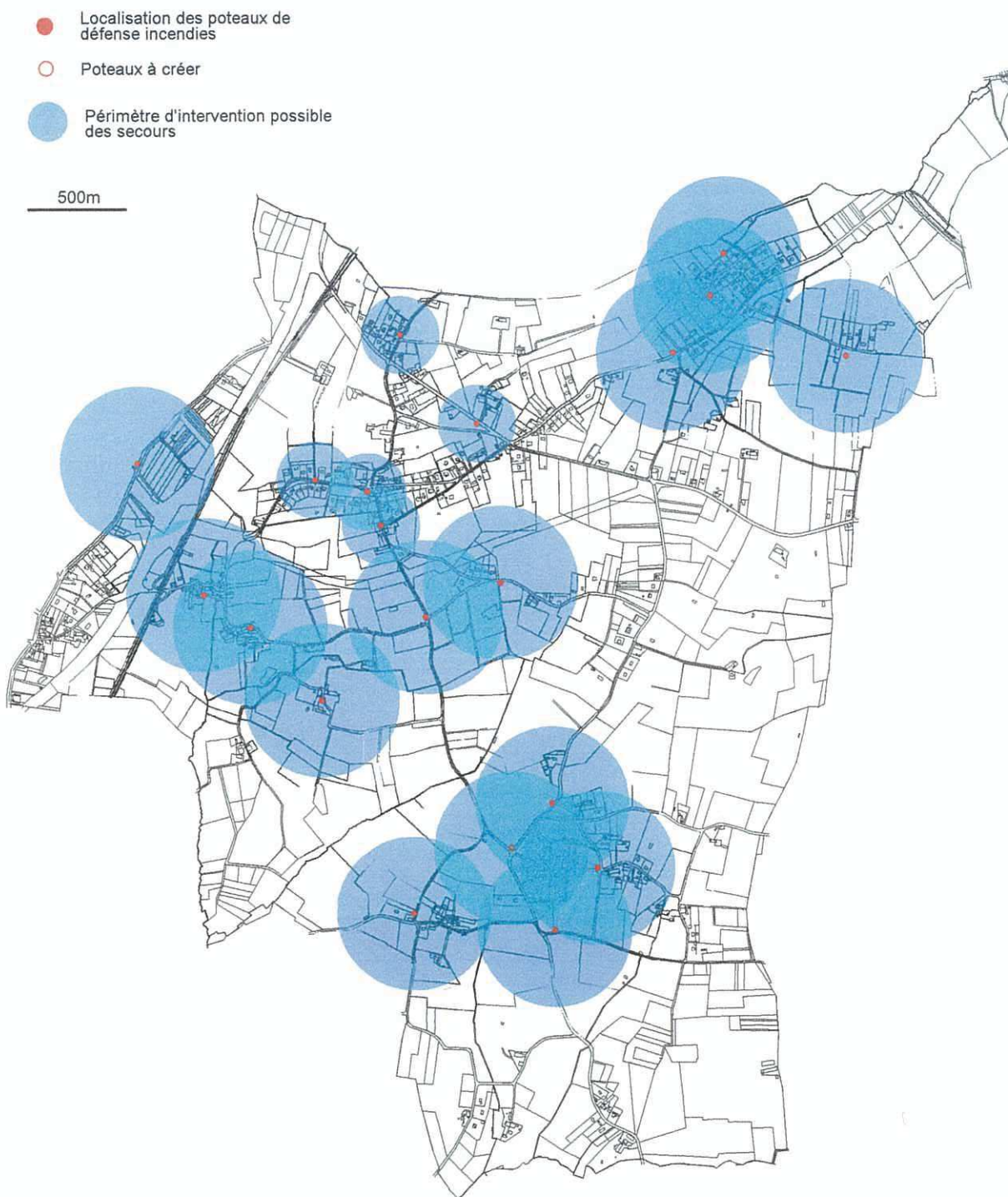
Il serait donc souhaitable de remplacer ces hydrants par des poteaux d'incendie de 100mm conformes aux normes NG S 61.213 et NF S 62.200, fournissant un débit de 17 litres/seconde sous une pression dynamique de 1 bar minimum si le réseau hydraulique le permet, ou de créer des réserves d'eau auto-alimentées, afin d'obtenir pour le secteur considéré les caractéristiques hydrauliques nécessaires et déterminées en fonction des risques.

Secteurs présentant une défense incendie insuffisante (ou inexistante) :

Les lieux dits Grand Guilhem, Morisset, Janneau, Boutineau, La Croix de Virecourt, Beau, Le Coteau, Jean marceau, Bonnacaze, Naudin, Dureau, Peytourtin.

Ces hydrants étant en nombre insuffisant ou mal répartis, la défense incendie de ces secteurs n'est pas correctement réalisée.

Cette étude préconise, "pour pallier ces carences en eau", l'extension et le renforcement du réseau local de lutte contre l'incendie permettant une extension de l'urbanisation principalement dans les hameaux extérieurs au bourg (Cf. carte du réseau de défense incendie page 46).



Carte de défense incendie

Les contraintes liées aux différents réseaux limitent considérablement les potentialités d'urbanisation sur le territoire de MARSAS : en effet, les contraintes techniques et financières induites par l'extension et le renforcement des réseaux (assainissement, gaz, incendie, voie, électricité) vers les hameaux périphériques peu ou pas desservis semblent limiter leur développement.

Les zones bien desservies, correspondant à une urbanisation "autorisée", se localisent dans le bourg et dans sa périphérie immédiate. Cependant, l'étude d'un déplacement des panneaux d'agglomération doit être prise en compte dans le PADD.

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

A. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

B. DESCRIPTION DES ENTITES PAYSAGERES

C. URBANISATION ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL

A. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

1. Le milieu physique

Géologie

Source : carte géologique de Blaye (n°780) au 1/50 000ème.

La majorité des terrains de la commune de MARSAS ont des formations de nature détritique, essentiellement sableuses. Elles proviennent de mouvements dus aux précipitations et aux vents pendant la période éocène. Nous trouvons ainsi 4 formations principales :

- Les luvisols sableux qui couvrent une large majorité du territoire.
- Les arénosols (brunisol peu évolués) sableux répartis en larges taches au centre et au sud de la commune.
- Les calcosols situés au niveau du point haut de la commune (lieu dit le coteau) qui se déclinent en 2 parties le calcosol colluvique et le calcosol sur roche calcaire dure.
- Les sols hydromorphes de fond de vallon, où l'épaisseur supérieure des colluvions (0,5 à 2 m) est souvent de nature argileuse.

Il arrive aussi que des zones plus particulières soient visibles comme les sables et graviers de Pugnac qui se retrouvent dans le secteur de la Croix de Virecourt-Jeanneau.

Sols

Les formations du sous-sol ont contribué à créer des sols acides lessivés ou podzoliques qui deviennent hydromorphes dans les thalwegs.

Réseau hydrographique

Le territoire communal se divise en 2 bassins versants :

La Saye au Nord-est

La Virvée au Sud-ouest

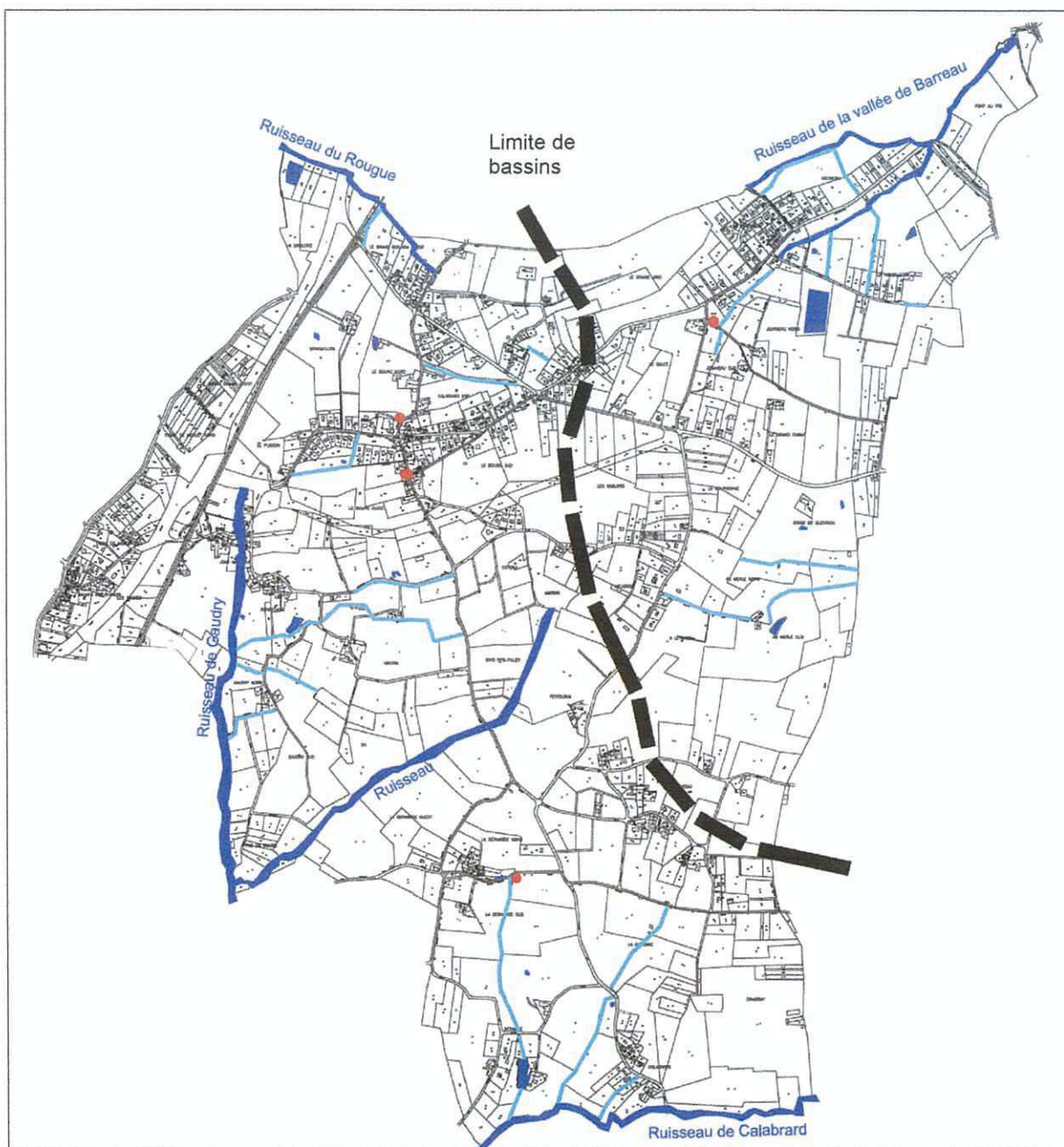
Bassin versant de la Virvée (ruisseau de Gaudry)

Le bassin versant de la Virvée recueille les eaux des ruisseaux et fossés d'écoulement d'une large moitié Ouest du territoire. Sa source serait située au niveau du bourg et plus particulièrement du lavoir de la mairie. Ce bassin versant recueille donc les eaux du bourg, du hameau Jean Marceau qu'il traverse, du ruisseau de Naudin et du ruisseau de Colabrard.

Il est à signaler que certaines retenues naturelles (mares) ou artificielles (plan d'eau) forment des points d'absorption notamment au lieu dit la Bernerde, et Bonnezace.

Ce ruisseau a fait l'objet d'un remembrement partiel au niveau de la levée de terre nécessaire pour le passage de la route sur la voie SNCF et la RN10.

Les données hydrométriques stipulant que le QMNA5 est de 0,41 l/s pour 94 Ha de bassin versant et que la Virvée ne connaît pas d'assec. La première partie de la Virvée est un fossé entretenu mais bordé de ronces, arbustes et quelques arbres (ormes, saules, frênes...). Plus bas, les boisements d'aulnes, frênes, peupliers et chênes sont plus anciens.



Carte hydrographique

Qualité des eaux de la Virvée

La qualité des eaux au niveau de la Virvée est estimée à 1B en aval de MARSAS du fait de traces de pollutions domestiques à l'ammonium, pollutions qui pourraient provenir des systèmes individuels d'assainissement (non raccordés au réseau au niveau du hameau Jean Marceau) ou de rejets de chais au niveau des hameaux de Bonneze et Jean Marceau.

La Saye

La source de la Saye est représentée par un trou d'eau en amont du lieu dit Jeanneau. Son débit est nettement plus faible que celui de la Virvée. Il est à signaler un lavoir encore en bon état non loin de la source.

Son bassin versant représente environ une petite moitié Nord-est du territoire communal. Il capte les eaux de fossés et de ruisseaux (la Nouzillotte de la Vallée de Barreau...).

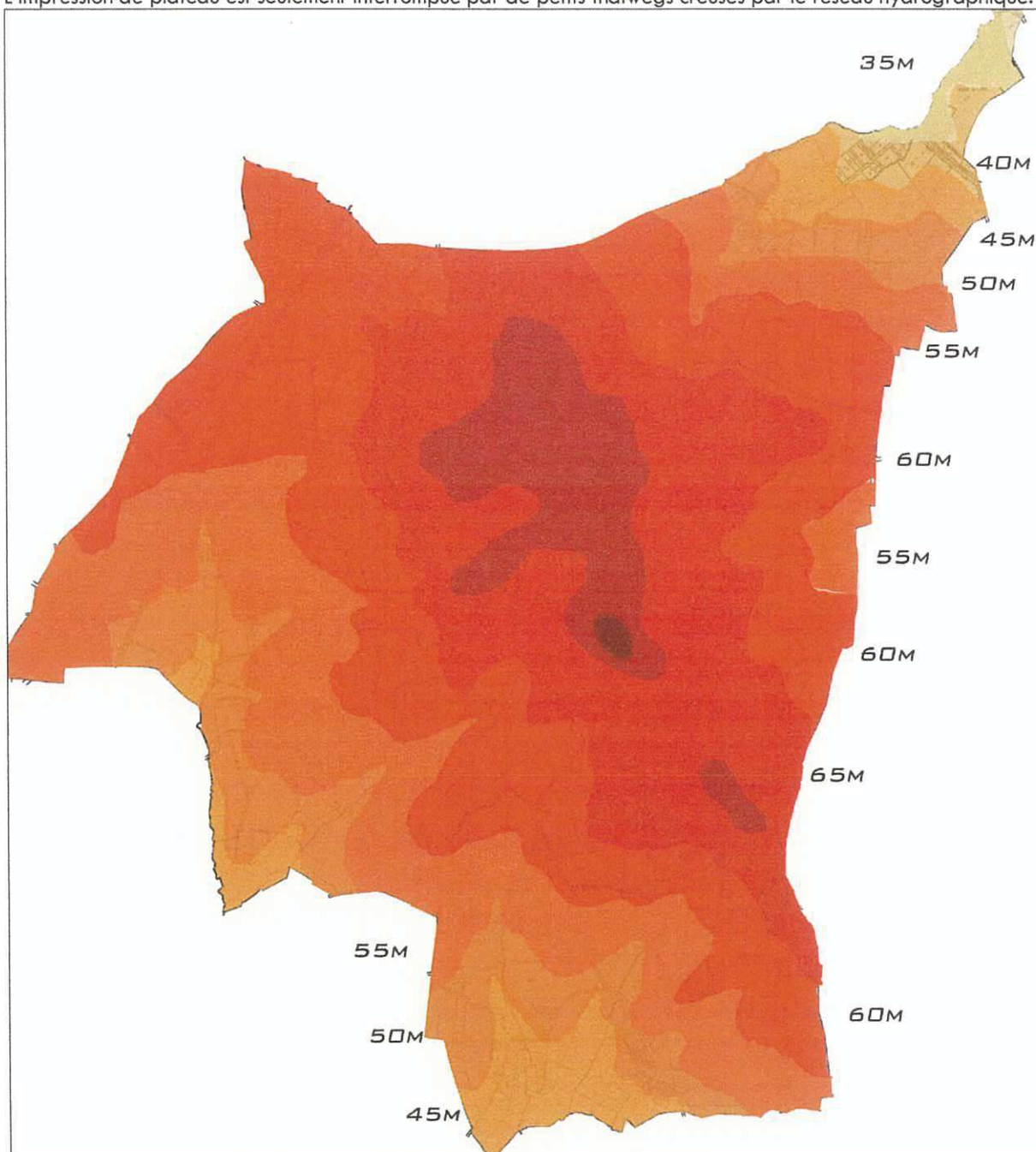
Les pollutions sont d'origine domestique (assainissement individuel non raccordé au réseau) au niveau des hameaux Jeanneau Sud et Boutineau.

Relief

Les altitudes relevées à MARSAS varient entre la côte 35 m NGF au nord du territoire et 71 m NGF au lieu dit le Coteau.

La limite des 2 bassins versants montre très bien le partage des pentes sur le territoire de MARSAS. Les reliefs sont très adoucis et les pentes sont faibles et régulières vers le Sud-ouest et le Nord-est.

L'impression de plateau est seulement interrompue par de petits thalwegs creusés par le réseau hydrographique.



Carte du relief

2. Le milieu vivant

Le couvert végétal : la flore

Il est constitué de différentes formations d'origine naturelle ou artificielle.

L'état de climax (état d'équilibre floristique) est la forêt de feuillus à chênes pubescents (*Quercus pubescens*).

La qualité des sols, sableux et souvent podzolisés (acides) entraîne un cortège de plantes acidophiles de lande (châtaigner, érables champêtres, robiniers, genêts à balais, houx fragons, brandes, callune, bruyères cendrées, cistes, fougères aigles, ajoncs d'Europe...). Le pin maritime friand de ce genre de terrain colonise ces espaces de forêts.

Ces caractéristiques se retrouvent partout sur le territoire communal mais connaissent une variante aux abords des ruisseaux et dans les zones humides avec la présence de végétaux hygrophiles (aulnes glutineux, bouleaux, saules, peupliers, joncs, iris d'eau, prunelliers).

L'état précédent l'état d'équilibre de forêt, la friche est aussi très présent sur le territoire communal.

La friche est un processus de recolonisation d'un sol délaissé par l'agriculture (vignes, prairies...). Elle se constitue ici de plantes rudérales (ronces, prunelliers, cornouillers sanguins, saules noirs ou Marsault, chênes...) constituant des prairies mésophiles jusqu'à des fourrés.

Parallèlement à ces types de végétations naturelles, le milieu a été fortement cultivé, dont voici les 3 formations principales :

- la vigne,
- la prairie, d'origine mésophile à la flore diversifiée mais commune,
- les plantations d'arbres (peupleraies, pins, chênes),
- les haies refermant quelques zones de bocage.

Faune

Source : étude d'impact de remembrement dans le cadre de l'aménagement de la RN 10

Les différents milieux permettent une appropriation de l'espace par de nombreuses espèces de mammifères et oiseaux.

Les friches herbacées à buissonnantes favorisent la présence de lapins, belettes, musaraignes, hérissons, campagnols et linottes, de la fauvette grisette, la locustelle et le bruand jaune au niveau des oiseaux, des lézards, orvets, vipères ou aspics pour les reptiles.

Les lisières de boisements et les bords de fossés sont aussi favorables aux renards, putois, écureuils ainsi qu'aux lièvres, grives draines, pics verts, faucons hobereaux, torcols fourmiliers, tourterelles des bois, huppés faciliés, merles noirs, rouges-gorges, poulots véloces, mésanges charbonnières pour l'avifaune.

Les boisements rendent possible la présence de grands mammifères comme le sanglier ou le chevreuil et des rapaces.

Les vignes sont le territoire des lièvres, les prairies celui des pinsons, vanneaux huppés et traquets.

La présence de nombreux milieux humides (cours d'eau, mares...) permet le développement de batraciens (tritons palmés, crapauds, rainettes méridionales, grenouilles) ou de reptiles comme la couleuvre.

En ce qui concerne les insectes, les strates basses (friches, prairies) permettent le développement de lépidoptères. Il convient d'apporter une certaine vigilance, notamment depuis la tempête de décembre 1999, aux diverses espèces (scolytes) s'attaquant aux boisements détériorés.

Ecosystèmes naturels à prendre en compte

Selon la DIREN, il n'existe aucun site naturel protégé. Citons néanmoins des sites, des lieux ou des végétaux d'intérêts :

- au niveau des ruisseaux et affluents de la Virvée et de la Saye, il existe une différence de végétation (haies et arbres de milieux humides) qui marquent des lignes dans le paysage agricole. De plus, une servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau est applicable à ces milieux.

- quelques beaux boisements ou sujets isolés au niveau de propriétés anciennes,

- les divers plans d'eau ou mares naturelles qui sont de petites dépressions remplies par les eaux de ruissellement ou par les affleurements de nappes phréatiques.

Le sol du territoire de MARSAS, qui est en grande partie sableux 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 et va conditionner les activités de surface.

En terrains sableux parfois acides bien drainés, l'activité agricole dominante est la vigne, mais l'implantation d'habitat neuf est aussi envisageable.

En fond de thalwegs, très humide et parfois argileux, l'activité agricole est plus de type prairie ou peupleraie ; la friche s'étend jusqu'à former des boisements. Les terrains mal drainés sont peu propices à l'urbanisation.

Peu à peu, commencent à se dessiner des lignes qui structurent, marquent et animent le territoire de MARSAS.

Ces lignes correspondent aux thalwegs où coulent les principaux ruisseaux et fossés d'écoulement des eaux.

Ces espaces sont aussi marqués par une végétation de milieux humides se différenciant du reste du territoire ainsi que d'une faune particulière.

Ce sont, à notre sens, des lignes à marquer par une appellation de zone naturelle.

B. DESCRIPTION DES ENTITES PAYSAGERES

1. Description générale du paysage

Les paysages de MARSAS font partie des paysages de l'arrière pays du Blayais Fronsadais (d'après l'étude paysagère - atlas des paysages de Gironde - Folléa - Gauthier).

Le relief y est peu vallonné. Les sols, souvent peu riches, sont occupés par un vignoble discontinu, quelques terres labourées, de nombreuses prairies et des boisements mixtes de feuillus et conifères. Par endroit (au sud du territoire) les boisements et friches ferment les paysages jusqu'à créer des sortes de **clairières habitées**.

2. Les entités paysagères du territoire

Le territoire de la commune de MARSAS ne connaît pas une grande variété de paysages et il est difficile de discerner de grandes entités paysagères distinctes tant les typologies sont mêlées.

Notons néanmoins une part importante de **prairies** formant une entité importante au Nord et à l'Est du territoire. Deux types de pâtures coexistent, l'une clôturée de haies végétales traditionnelles et l'autre clôturée de grillages.

Nous retrouvons ensuite, sur une surface importante, le **vignoble** formant une diagonale du centre au sud-est de la commune. Celui-ci est parfois interrompu par des boisements correspondants aux cours d'eau ou à des plantations d'arbres.

D'autre part, il semble y avoir une fermeture de l'espace communal du fait de la présence de nombreux boisements, qui progressent de la périphérie vers le centre de la commune. Tous les stades forestiers sont visibles ; depuis le boisement constitué en passant par différentes formations de **friches**.

Les **boisements** sont constitués principalement de feuillus en bosquets et de conifères (pins maritimes) et se retrouvent principalement en périphérie mais aussi au centre de la commune (à l'Est du bourg) où ils coupent les vues et interrompent les unités paysagères des vignes ou des prairies. Ces boisements de feuillus (chênes) referment complètement les plaines pour créer des sortes d'enclaves isolées, véritables **clairières habitées** (hameaux de Gaudry, Bernède, Collabrard).

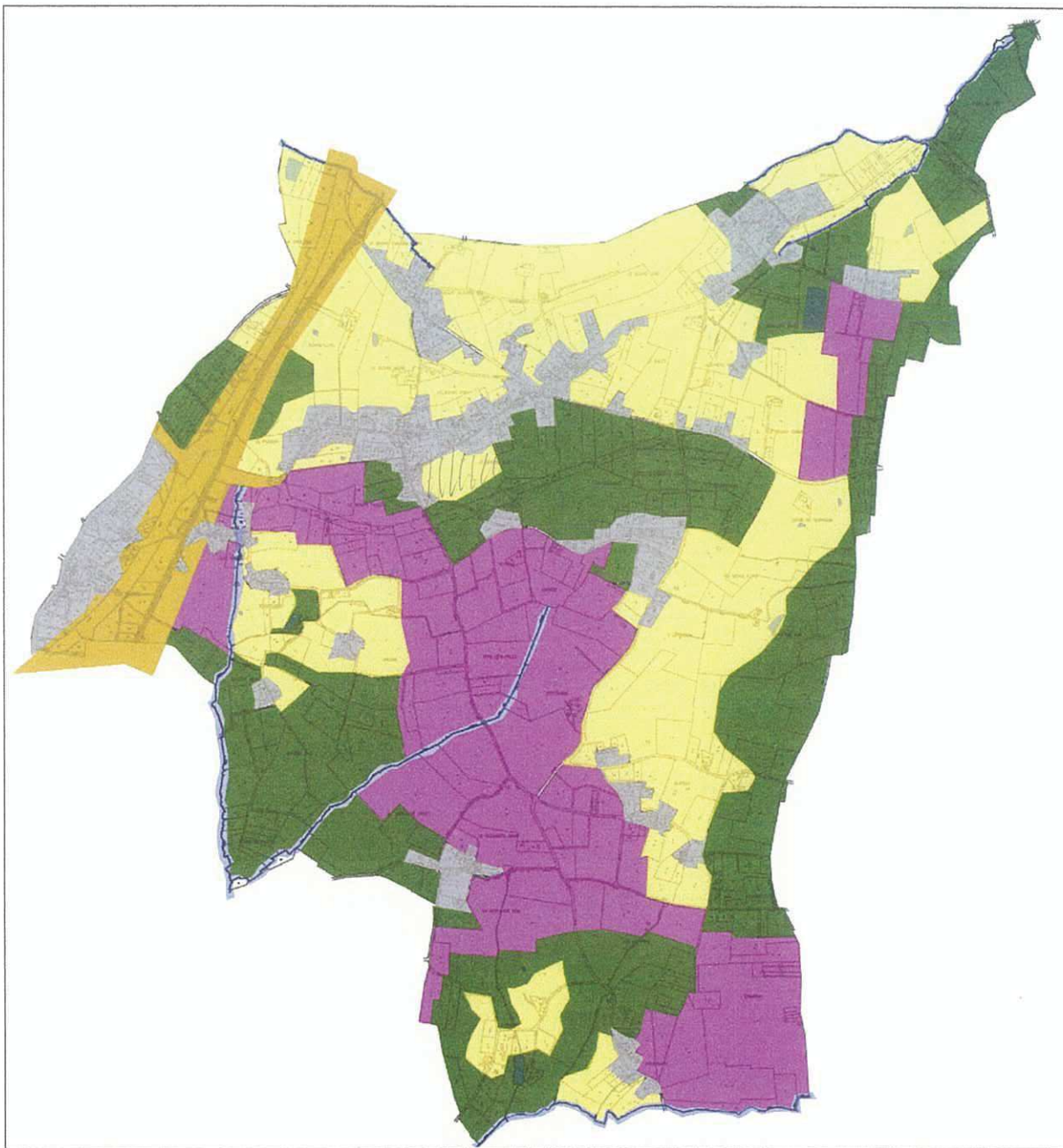
Enfin, certaines parcelles d'arbres cultivés (peupliers, pins, chênes ...) parsèment le territoire et viennent structurer l'espace par la régularité de leurs plantations.

L'urbanisation se répartit sur tout le territoire de 2 manières :


- une zone principale continue autour du bourg et le long de la D142 avec une extension au lieu dit de la Croix de Merlet,
- une urbanisation satellitaire d'une dizaine de hameaux autour desquels s'est développée une urbanisation plus récente.

Enfin, le territoire communal est marqué par le passage de voies de communication d'intérêt national que nous nommerons "le couloir des réseaux".

Cette zone est occupée par les passages de la RN 10 (aux normes autoroutières) et de la voie SNCF Bordeaux-Nantes. Il est à noter que la fonction de ce territoire sera renforcée par le passage de la voie TGV Bordeaux-Paris à l'horizon 2010.

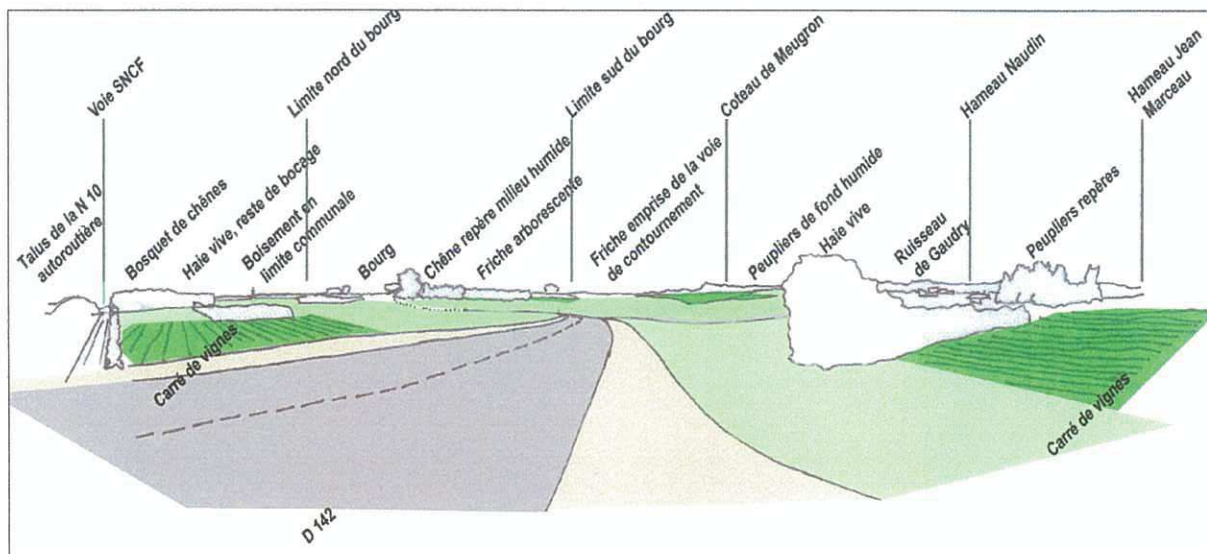


Les entités paysagères de MARSAS

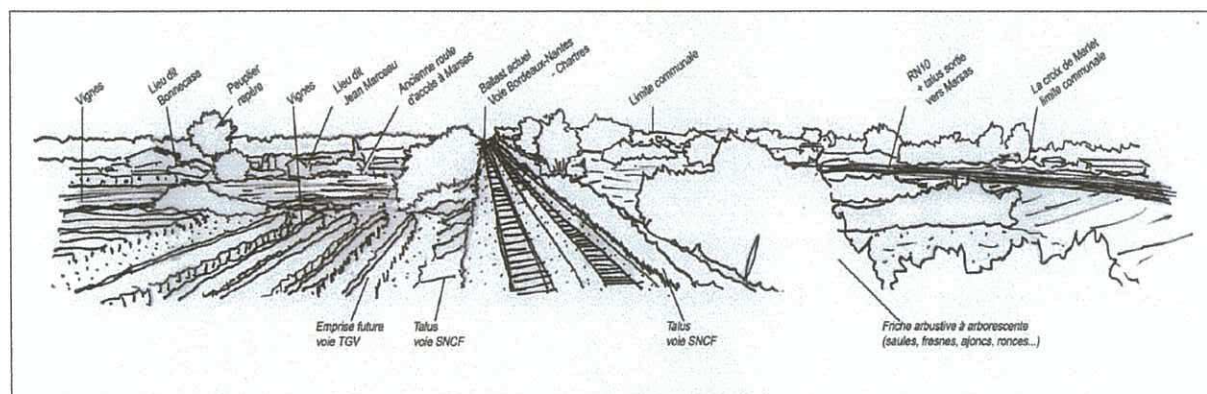
-  Vignes
-  Forêts et vignes
-  Prairies
-  Parties Actuellement Urbanisées
-  Réseaux autoroutes + voies ferrées

3. Les perceptions du paysage

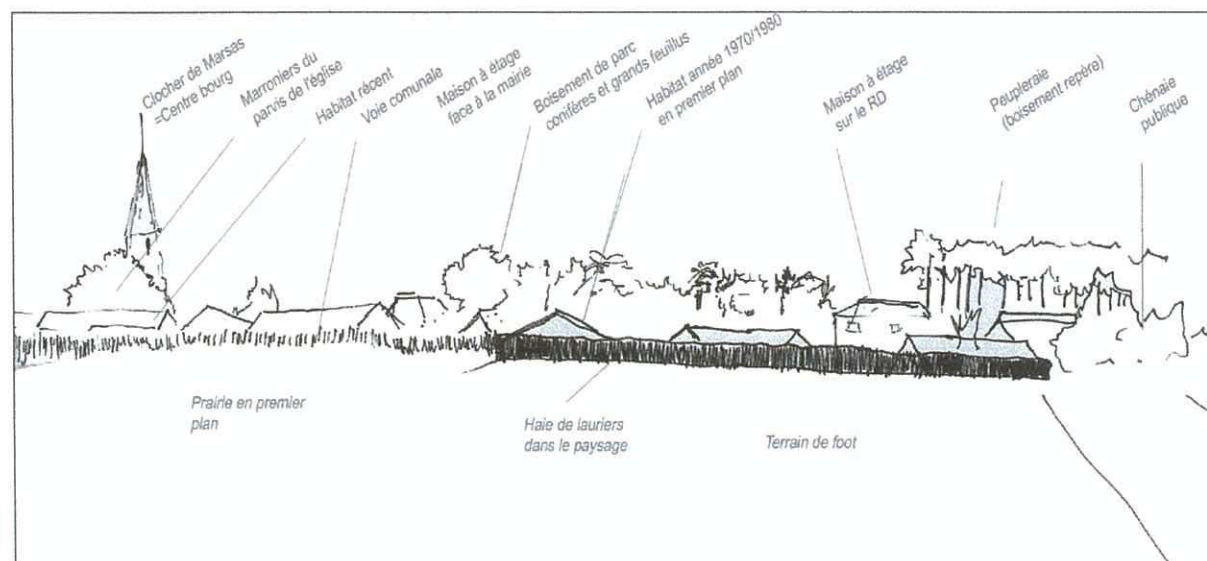
Les différentes vues suivantes permettent de mettre en relation les éléments composants le paysage.



Vue depuis le pont SNCF vers le sud

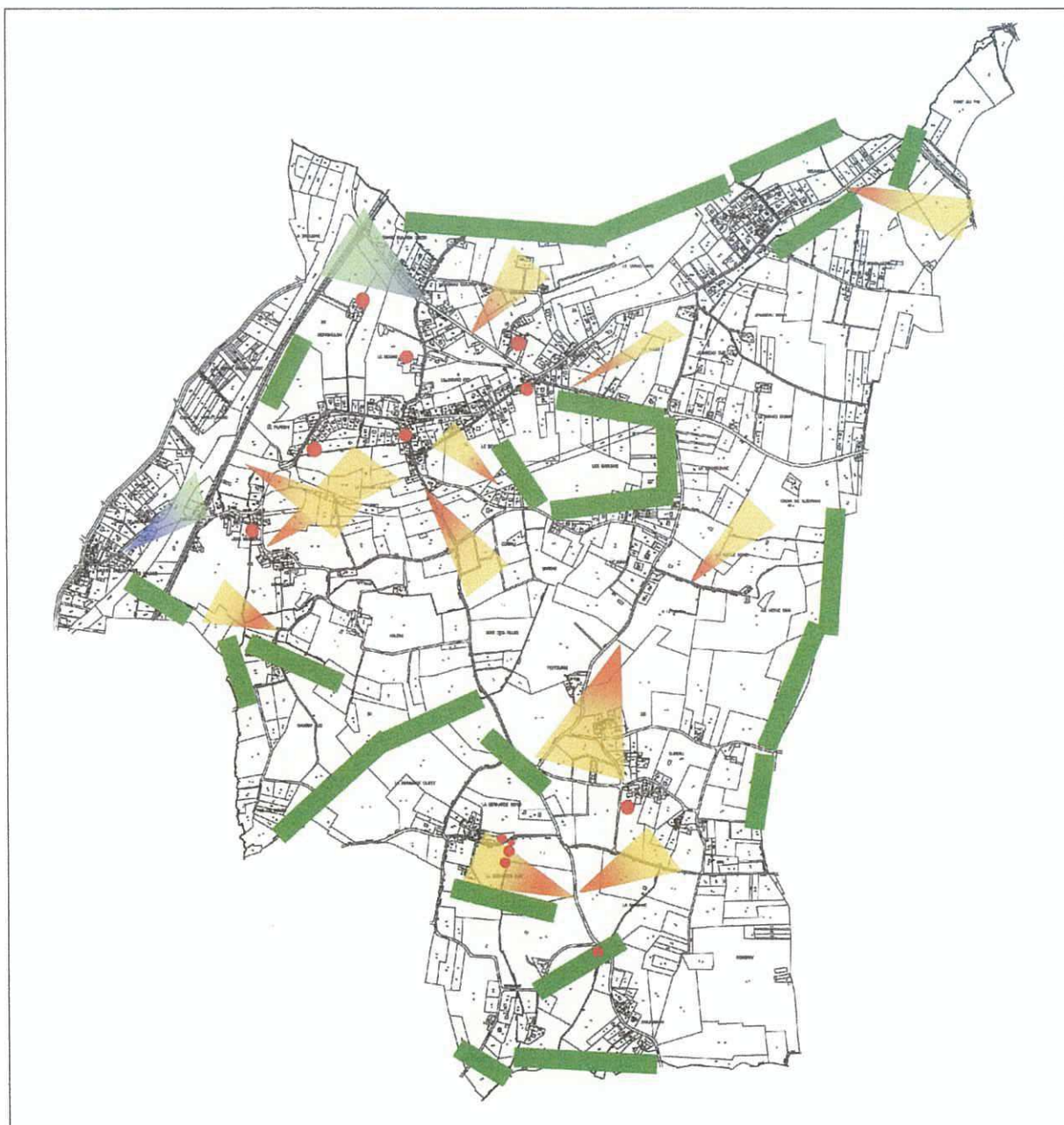


Vue depuis le pont SNCF vers l'est : découverte de la commune



Depuis l'emplacement de la future voie de contournement vers le bourg

4. Les vues et les repères



Carte des vues et repères

-  **VUES À PRÉSERVER**
-  **VUES À MASQUER**
-  **GRANDS ARBRES
REMARQUABLES**
-  **LISIÈRE DES
BOIS**

Le territoire de MARSAS étant peu accidenté, les vues et les larges perspectives proviennent d'une ouverture du paysage des vignes ou des prairies plutôt que de l'existence de points hauts.

Certains reliefs même s'ils sont peu marqués permettent d'apprécier de larges vues qu'il convient de préserver, notamment au niveau du lieu dit du Coteau, du pont sur les voies SNCF, depuis l'étendue de vignes entre la Bernède et Dureau, autour du bourg depuis Jean Marceau, depuis les Sablons....

La D18 permet, elle aussi, d'appréhender le vallon de la Saye par des percées visuelles entre les habitations, caractère qu'il conviendra de préserver.

Le dégagement du territoire de MARSAS favorise la perception d'arbres repères en particulier autour du bourg (chênes au lieu dit Le Plassin, platane en plein centre, peuplier blanc à la Croix de Virecourt...).

Enfin peu de vues dénotent dans le paysage de MARSAS, si ce n'est la vision de la circulation automobile de la RN 10 et de la voie SNCF, en regardant vers l'ouest au niveau de la RD 18. Ce phénomène, doublé des problèmes de nuisances sonores n'ira probablement qu'en s'amplifiant quand on observe le tracé du futur TGV, qui passera en remblai à ce niveau.

- les points de vue sur le bourg au niveau du Coteau, de Jean Marceau, des Sablons présentent un intérêt certain et sont à préserver.

Autres points noirs à prendre en compte :

- contenir développement urbain le long des voies au niveau de la RD 18 pour préserver les vues sur la vallée de la Saye.

- masquer la vue depuis la RD 18 vers la RN 10 et les voies SNCF.

Le territoire de MARSAS dispose d'un paysage relativement homogène :

- Un paysage de vigne au centre et au sud-ouest sur les parties les plus élevées de la commune.
- De larges prairies au Nord et à l'Ouest.
- Un boisement central et des boisements périphériques, avec un paysage de clairières bâties au sud-ouest.
- Une coupure par des voies de circulation et de transport d'intérêt national (RN10, voie SNCF, future ligne TGV).
- Une urbanisation diffuse sur laquelle nous reviendrons.

Le peu de boisement ou d'urbanisation lourde dégage de larges perspectives sur les vignes ou les champs notamment au niveau du "Coteau" depuis la RD18 et autour du bourg ; vues qu'il convient de préserver, ainsi que de grands sujets devenant de véritables arbres repères.

Au niveau du couloir des réseaux (RN10, voie SNCF), le dégagement des vues laisse à voir ce couloir dont les nuisances sonores et visuelles vont aller en s'accroissant.

URBANISATION ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL

A. EVOLUTION HISTORIQUE DU BOURG ET DES HAMEAUX

B. PERCEPTION GENERALE DE L'URBANISATION : 6 FORMES DISTINCTES

C. POTENTIELS ET CONTRAINTES DE CHAQUE FORME URBAINE

D. STRUCTURE VIAIRE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL

A. EVOLUTION HISTORIQUE DU BOURG ET DES HAMEAUX

1. La carte de Cassini



Source : carte de Cassini (relevés 1760 à 1789 et publication 1815)

Sur l'extrait de la carte de Cassini ci-dessus, le bourg de la commune apparaît représenté par un clocher et des constructions accolées, à l'Est de la route de Bordeaux à Paris.

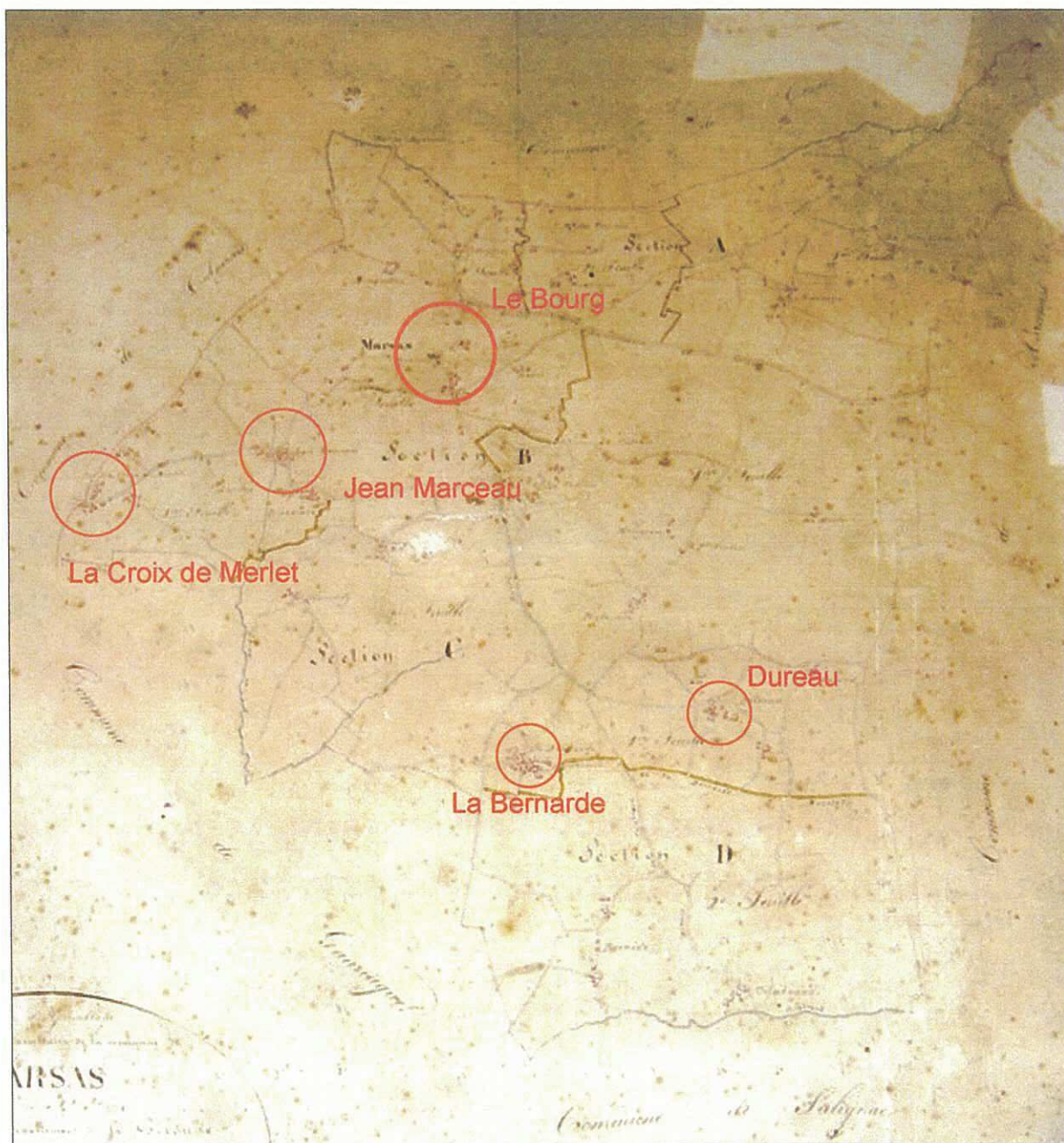
Cette carte fait également apparaître les principaux lieux dits, sous des orthographes différentes, comme par exemple Monguillon, Grand Guilhem, Morisset, Jeanneau, Merle, Jean Marceau, la Bernarde, Peytourin, Naudin et la Croix de Merlet. Cependant, tous ne correspondent pas à des hameaux ou des groupements d'habitations.

2. Le cadastre napoléonien

La morphologie générale du territoire communal de cette époque correspond déjà à la silhouette actuelle de la commune.

La trame principale du réseau viaire existe aussi. On retrouve l'essentiel de la hiérarchie des voies précédemment définie dans ce document.

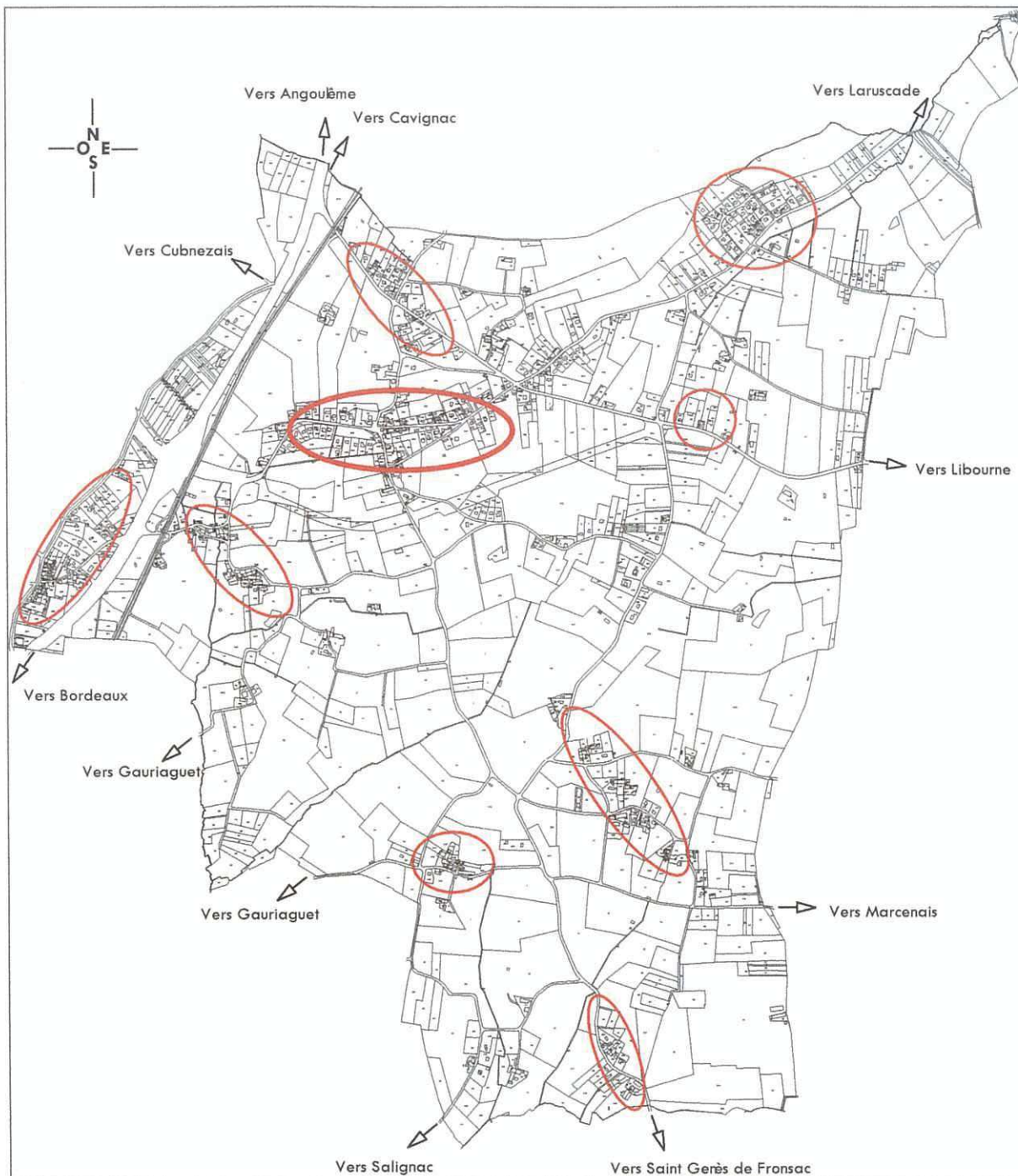
La planche d'assemblage du cadastre napoléonien de MARSAS montre donc un bourg regroupant des constructions autour de son église et d'un carrefour, quatre hameaux (La Croix de Merlet, Jean Marceau, la Bernarde et Dureau) et quelques groupements de constructions qui correspondent à des hameaux actuels.



Photographie du cadastre napoléonien datant de 1795 (source Mairie de MARSAS)

3. Le cadastre actuel

Le cadastre actuel fait état du développement de la commune par rapport aux plans précédents. En effet, le bourg et les hameaux existants se sont développés par la juxtaposition de constructions, dans la continuité des bâtiments existants, le long des voies.



Le plan du cadastre actuel

Au fil du temps, ce phénomène s'est développé et a atteint son apogée à partir des années 1970. Il correspond à MARSAS à une croissance du nombre des constructions nouvelles.

C'est à cette époque que s'est créé le lotissement de Boutineau et que se développe le plus les maisons le long des voies.

Actuellement, il est possible de dénombrer une dizaine de hameaux aux limites plus ou moins bien définies sur le territoire de MARSAS.

B. PERCEPTION GENERALE DE L'URBANISATION : 6 FORMES DISTINCTES

La structure de la commune de MARSAS est relativement bien lisible :

Première forme : le bourg

Un bourg peu dense formé d'une urbanisation discontinue où des parcelles de prairies pâturées côtoient des bâtiments anciens et du pavillonnaire,



Le bourg



Seconde forme : les hameaux

Dans une large moitié sud, une urbanisation satellitaire au bourg autour de hameaux anciens densifiés par du bâti récent pavillonnaire (hameaux de J. Marceau, Bonnezeze, La Bernède, Dureau, Colabrard, Naudin)



Bonnezeze et vers le Caillou et Morisset



Troisième forme : urbanisation linéaire

Une urbanisation linéaire, ancienne ou pavillonnaire le long des voies notamment le long de la RD18 et de la RD142 mais aussi au lieu dit Meugron.

Cette urbanisation peu dense a, par endroit, rejoint d'anciens hameaux comme au grand Guilhem ou au lieu dit Jeanneau (Croix de Virecourt).



Urbanisation linéaire le long de la RD18



Quatrième forme : la Croix de Merlet

Notons dans cette urbanisation linéaire le cas particulier de la Croix de Merlet sur l'ancienne route de Bordeaux à Paris, ex RN10, qui associe les caractéristiques d'une urbanisation ancienne de bourg avec un développement linéaire.

Cinquième forme : urbanisation diffuse

L'urbanisation diffuse de fermes anciennes qui se retrouvent en particulier au Nord de Grand Guilhem ou entre les hameaux sud.

Sixième forme : lotissements pavillonnaires

Enfin, une urbanisation de lotissements pavillonnaires qui est notamment visible au lieu dit Boutineau.

C. POTENTIELS ET CONTRAINTES DE CHAQUE FORME URBAINE

1. Potentiels et contraintes en terme de fonctionnement, desserte, qualité

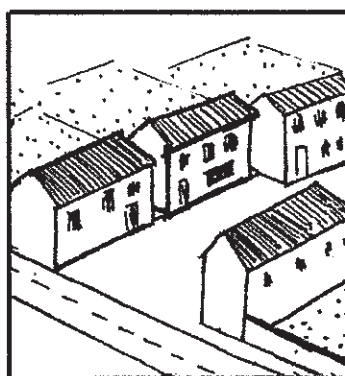
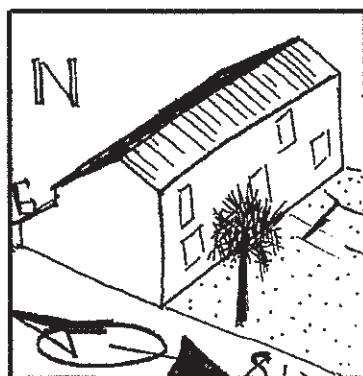
	POTENTIEL	CONTRAINTES
Bourg	<ul style="list-style-type: none"> - perception d'un centre - repère du clocher - réseaux accessibles facilement 	<ul style="list-style-type: none"> - proximité nuisances RN10 /SNCF - proximité zones AOC
Hameau	<ul style="list-style-type: none"> - regroupement de type village - mise en commun des VRD 	<ul style="list-style-type: none"> - éloignement du centre et des réseaux - assurer une continuité urbaine
Développement (le long des voies)	<ul style="list-style-type: none"> - accès aisé au réseau (route, électricité, assainissement, eau, gaz...) 	<ul style="list-style-type: none"> - dangerosité des accès sur voie - obligation pour la commune de raccord aux réseaux (frais) - fermeture des paysages
Habitat diffus	<ul style="list-style-type: none"> - qualité de vie - grande superficie de terrains 	<ul style="list-style-type: none"> - handicap pour les VRD - mitage des paysages
Lotissement	<ul style="list-style-type: none"> - possibilité d'une densification rapide - limitation des réseaux VRD - possibilité d'influer sur la forme urbaine et participation des habitants par la PVNR 	<ul style="list-style-type: none"> - homogénéisation et banalisation des paysages - mitage des paysages - superficie contrainte par C.O.S. - pas de superficie minimum imposable (si assainissement collectif) - pas de notion de densité car pas d'alignement du bâti

2. Qualité architecturale et paysagère

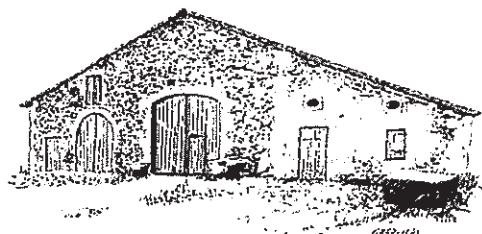
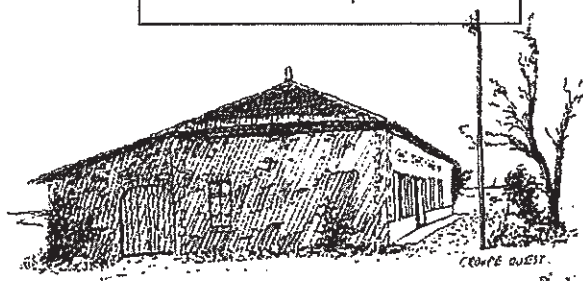
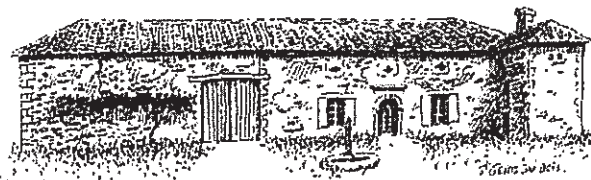
Référence locale

Repères historiques

Le pays de Cubzadai Fronsadai se trouve à la rencontre de plusieurs influences. Le type de la maison nord girondine à influence saintongeaise est néanmoins le type le plus courant. Cet habitat correspond parfaitement aux besoins spatiaux de l'époque XVII – début XX^{ème}, aux matériaux disponibles, et à son environnement.



Les bâtiments à usage d'habitation ont leur façade orientée à l'Est pour permettre un ensoleillement maximum des pièces de vie et se préserver des intempéries venant de l'Ouest. Les chais et granges exposés au Nord, jouent le rôle de pièces tampons isolantes.

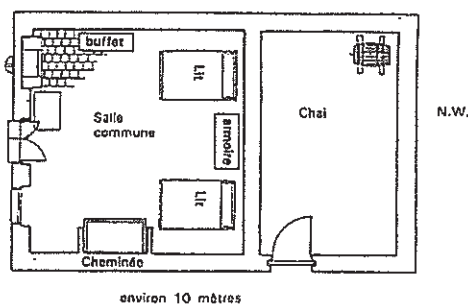
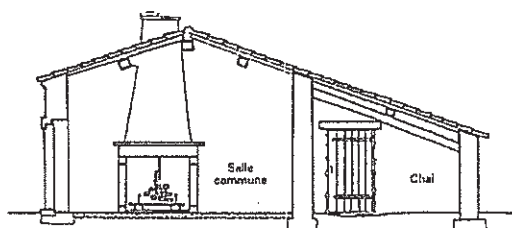
Maison coucoute XVIII-XIX^{ème}Maison avec croupe XIX-XX^{ème}Maison classique XVIII-XX^{ème}

Maison néoclassique

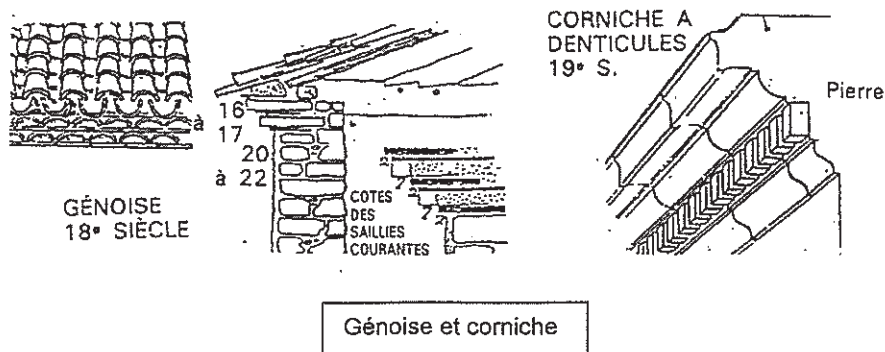
D'après "Maisons paysannes de France", l'habitat ancien de la Gironde.

La réponse à un besoin spatial :

La forme des habitations correspond à une famille monocellulaire avec une ou plusieurs pièces de vie en façade et des chais à l'arrière. Selon l'époque, les bâtiments comportent une ou plusieurs habitations accolées, formant une barre bâtie.

Maison de journalier
Coupe et plan

Matériaux disponibles : la pierre calcaire provenant des carrières de Bourg est associée à des moellons et couvert de tuiles canal.



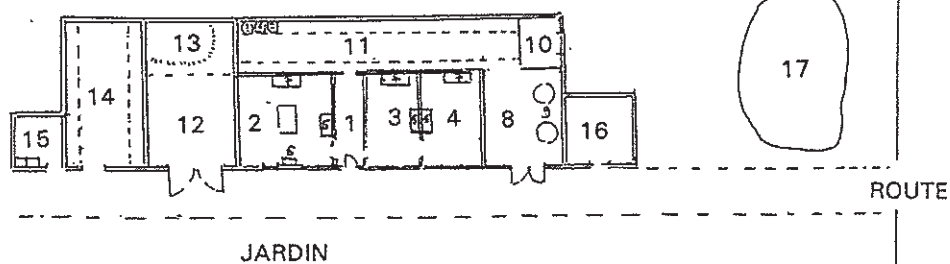
Traitement extérieur des constructions

Intégration à l'environnement :

Outre l'utilisation de matériaux locaux, les fermes et bâtisses anciennes sont disposées en fonction de l'orientation au soleil avec la façade principale plein sud et des pièces de stockage fermées au Nord, formant un tampon par rapport aux vents froids.



- | | |
|--------------------|---------------------------|
| 1. Entrée | 10. Pressoir |
| 2. Salle à manger | 11. Chai à barriques |
| 3. Chambre enfants | 12. Grange |
| 4. Chambre parents | 13. Grenier à foin |
| 5. Cheminée | 14. Étable |
| 6. Évier | 15. Porcherie |
| 7. Armoires | 16. Poulailier-pigeonnier |
| 8. Cuvier | 17. Mare |
| 9. Cuves | |



Cette urbanisation est-ouest implique une urbanisation régulière avec une orientation des bâtiments selon une même direction (exemple des fermes au lieu dit Grand Guilhem) et forme même des courées lorsque plusieurs bâtiments sont regroupés (exemple Bonnacaze, la Bernarde ou les abords du restaurant sur la RD18).

La maison nord girondine, croquis et coupe d'après "Maisons paysannes de France".

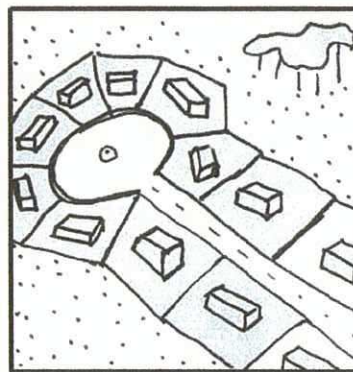
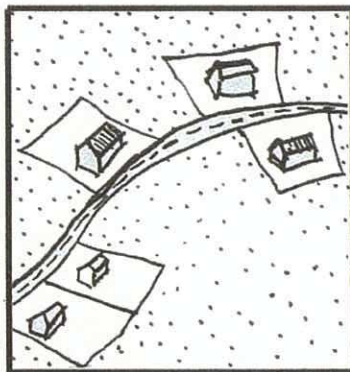
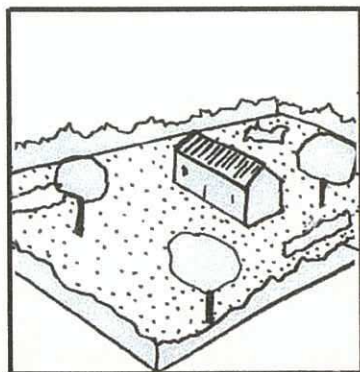


Pièces tampon au Nord, ouverture au sud, hameau J. Marceau

Suite à cette urbanisation historique, la deuxième partie du XX^{ème} siècle a vu le développement de la forme pavillonnaire : une maison souvent standardisée et disposée aléatoirement sur une parcelle de terrain.

Contrairement à la forme précédente, cet habitat ne connaît pas de règles d'implantation (pas d'alignement sur une rue ni d'orientation particulière Nord-sud), pas de règles ou d'unité en ce qui concerne les formes architecturales, l'aspect extérieur (couleur d'enduits, peinture des boiseries...), l'utilisation des matériaux (parpaings, bois, fausse pierre...), ou les clôtures (haies, murets, murs, grillage...). Les limites sont traitées de manière très hétérogène, sans unité ni référence au caractère rural. Tous ces éléments architecturaux disparates contribuent à banaliser l'espace particulier de MARSAS

En outre, la disposition le long des voies ou en poches de lotissement de cette forme contemporaine d'urbanisation consomme un espace considérable et impose un agrandissement constant des réseaux.



Hétérogénéité des formes, des orientations, des couleurs...dans le bourg



Hétérogénéité des formes, des orientations, des couleurs..., le long de la RD 142

Bâti agricole

Le bâti agricole est disséminé sur le territoire communal plutôt dans les hameaux périphériques et s'intègre relativement bien à l'existant. Seul le hangar au lieu-dit Meugron paraît posé sans tenir compte de son environnement et du paysage alentour.



3. Patrimoine et paysage

Il n'existe pas de monuments protégés à MARSAS. Cependant, le patrimoine local se compose :

- De l'église, construite sur la base d'un édifice primitif datant du Moyen Age rasé en 1900,
- De la colonne de la vierge rue de la Fontaine,
- De petits édifices comme des lavoirs (Jean Marceau, Jeanneau, La Bernarde),
- De maisons anciennes dispersées sur l'ensemble du territoire (bourg et hameaux) : par exemple la maison noble de Monguillon dont la tour située au Nord date du XVI^e siècle et qui fut un relais de poste du XVIII^e au XIX^e siècles

La Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Aquitaine (DRAC) recense, sur le territoire, communal 9 sites archéologiques sensibles (cf. carte de localisation des zones archéologiques, page 72) :

- Meugron : vestiges de l'époque néolithiques (X : 386.625, Y : 3310.250),
- Dureau : bâtiment de l'époque gallo-romaine (X : 386.650, Y : 3309.185),
- Eglise Saint Genès : vestiges du Moyen Age (X : 385.800, Y : 3311.100),
- Jean Marceau, Bonneze, le Coteau : vestiges néolithiques (X : 386.755, Y : 3310.610),
- La Brulerie : vestiges de l'époque médiévale (X : 386.755, Y : 3311.900),
- Le Bourg Ouest 1 : fosse datant du Moyen Age (X : 385.700, Y : 3310.690),
- Le bourg Ouest 2 : vestiges d'industrie métallurgique de l'époque gallo-romaine (X : 385.850, Y : 3310.650),
- Le Bourg Sud : fosse du haut Empire (X : 386.080, Y : 3310.762),
- Les Sablons : vestiges du paléolithique moyen (X : 386.200, Y : 3310.800);

Cette liste de sites archéologiques sur le territoire communal n'est pas exhaustive. En effet, des découvertes fortuites de nouveaux sites sont possibles. En cas de découvertes fortuites, selon l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 validée, ces découvertes doivent être signalées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Aquitaine (DRAC).

En application de La loi sur l'archéologie préventive (loi 2003-707 du 01/08/2003) et « conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains » dans les zones définies précédemment, « sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

En dehors de ces zones, des découvertes fortuites au 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 ».



La fontaine (Située rue de la Fontaine) serait la source de la Virvée, canalisée au départ, contourne le groupe scolaire et un exemple de lavoir sur la commune.



Exemples de patrimoine bâti à l'usage agricole et d'habitation néoclassique sur le territoire de MARSAS.



Le patrimoine végétal agricole : la vigne.



Le patrimoine végétal local : deux exemples d'arbres repères

La commune de MARSAS possède un patrimoine local riche et intéressant qu'il s'agisse de sites archéologiques, de patrimoine architectural et végétal.

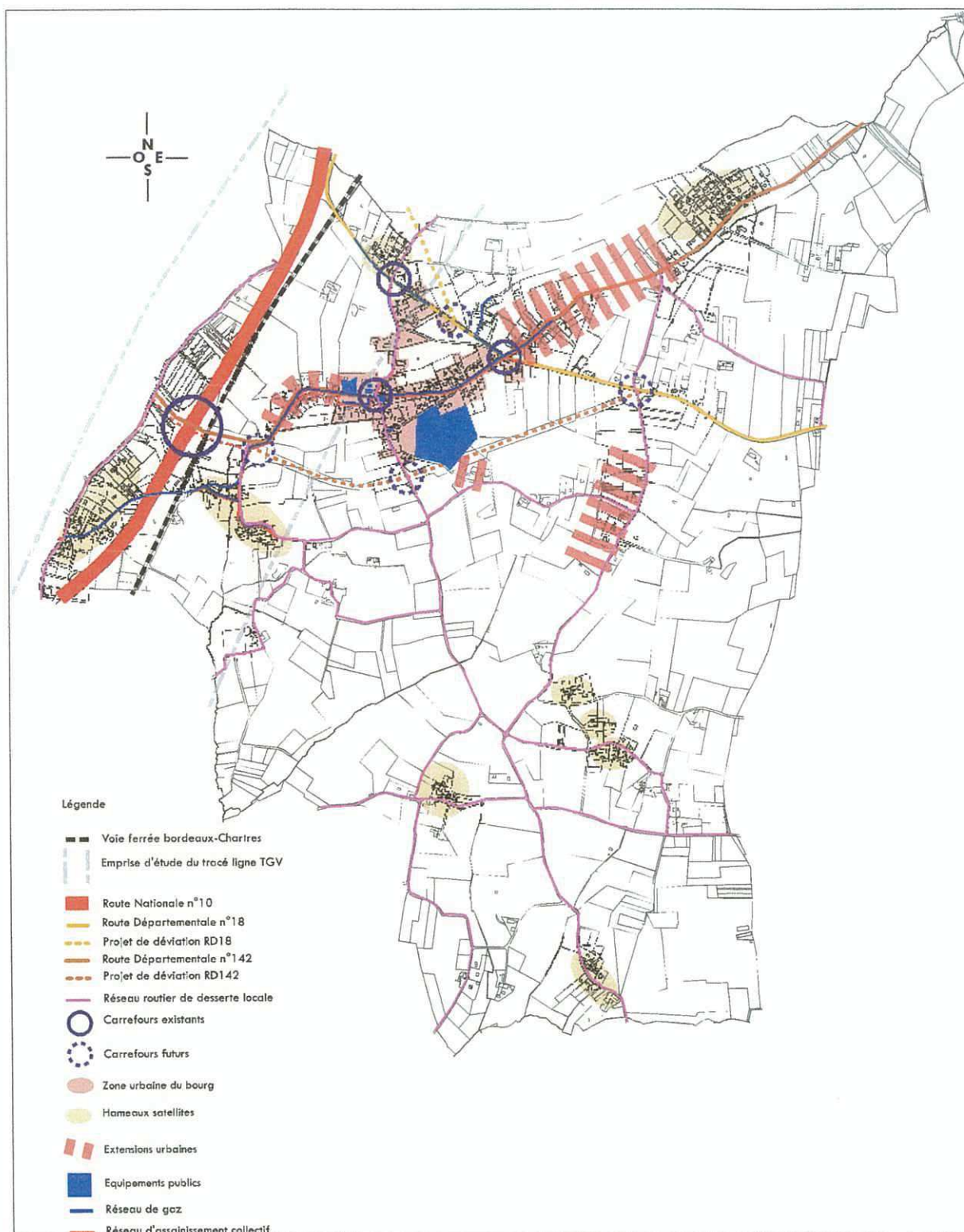
En ce qui concerne la qualité architecturale, les formes anciennes de la maison classique nord-girondine nous enseigne un bon sens dans l'orientation, le choix des matériaux ou la forme générale (ouverture au sud, pièces tampons au nord).

Cette typologie est oubliée dans l'habitat pavillonnaire d'aujourd'hui au profit d'une hétérogénéité de forme de couleurs, de matériaux, de clôtures ...

Il convient de la respecter et de la préserver le mieux possible. Une meilleure intégration des nouvelles constructions est à recommander vivement aux nouveaux arrivants ainsi qu'une amélioration de la qualité de l'aspect extérieur de ces constructions.



D. STRUCTURE VIAIRE ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL



Carte du fonctionnement communal

1. Hiérarchie des voies et des réseaux

Le territoire de MARSAS présente un chevelu de voies important. En effet, il est possible de définir une hiérarchie entre ces différentes voies de circulation (Cf. carte de fonctionnement page 73).

Le réseau routier (Cf. le premier chapitre de la présente étude "Présentation de l'existant", F. Equipements d'infrastructure, 1. Infrastructures routières et ferrées page 34 à 41) se compose d'une juxtaposition de voies d'emprises et de fonctions différentes et distinctes. Ainsi, on distingue :

La Route Nationale 10, itinéraire à grande circulation, qui relie Bordeaux à Paris, voie de desserte au niveau national, présente une configuration à deux fois de voies.

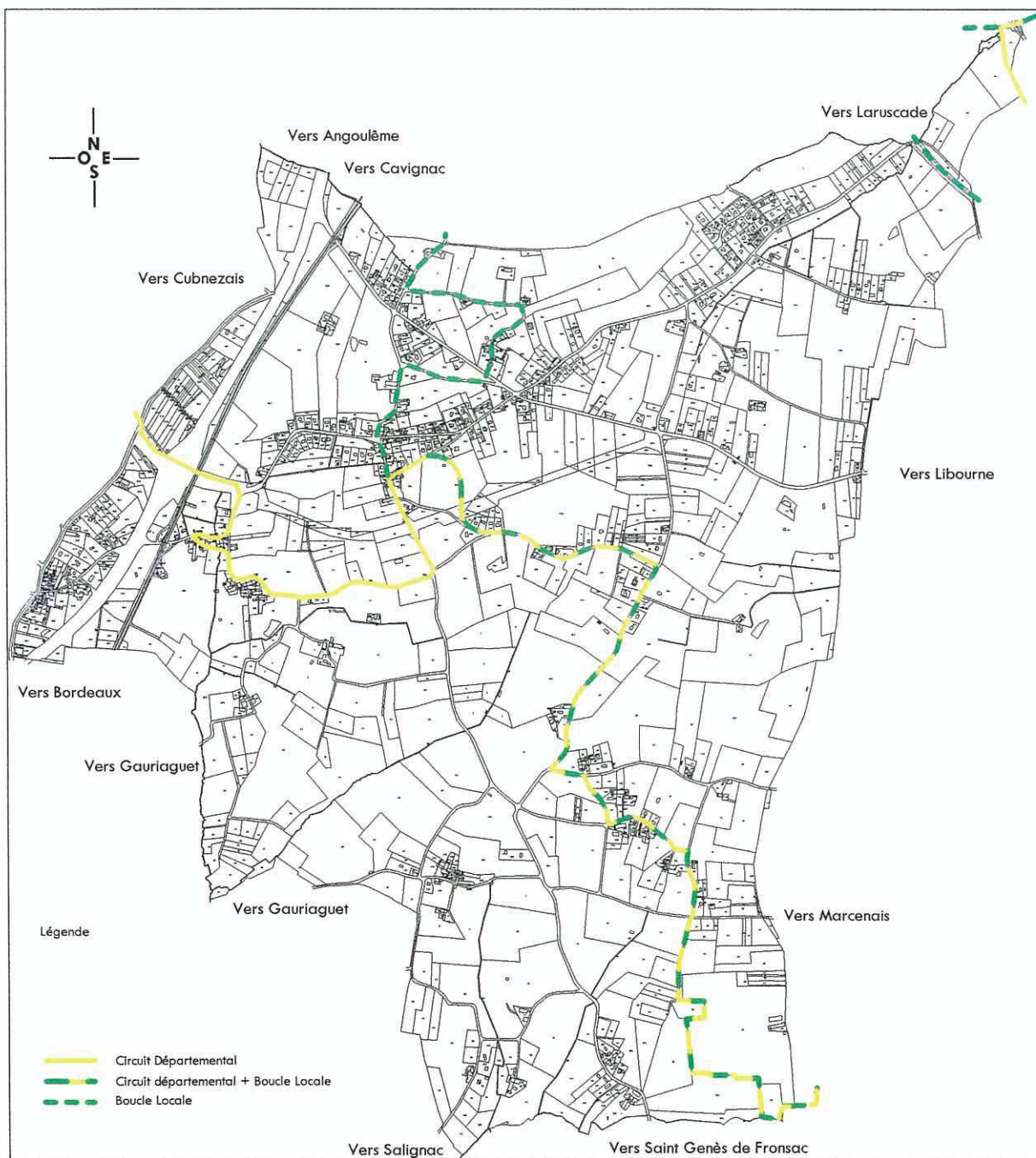
Deux structurantes telles que les Routes Départementales 18 et 142 qui permettent l'irrigation automobile du territoire communal à partir de la RN10, mais aussi la desserte des communes limitrophes de MARSAS.

Enfin le réseau de desserte locale composé de routes départementales et de routes communales permet de relier les groupes d'habitations et les différents hameaux au bourg.

La voie ferrée de Chartres à Bordeaux traverse elle aussi de territoire de MARSAS. Dans un futur plus ou moins proche, cette dernière sera doublée par la création de la ligne à grande vitesse Bordeaux Paris.

Enfin, MARSAS bénéficiera bientôt des réseaux de gaz et d'assainissement dans le bourg et les hameaux de la Croix de Merlet et de Jean Marceau.

De plus, des itinéraires de promenades et de randonnées élaborés par le Conseil Général ont été mis en place sur le territoire communal de MARSAS. Il s'agit du circuit départemental et d'une boucle locale qui se coupent et se superposent sur une partie de leurs tracés (Cf. carte des itinéraires départementaux de randonnées pédestres page suivante).



Carte des itinéraires départementaux de randonnées pédestres (source Conseil Général de la Gironde)

2. Les différents pôles communaux

La commune de MARSAS compte un bourg, pôle principal étalé, regroupant les fonctions administrative, commerciale et d'habitat.

Les constructions se développent le long des voies de circulation et débordent des limites de l'agglomération (au sens code de la route). Au sens INSEE (moins de 200 mètres entre deux constructions), l'agglomération de MARSAS est plus étendue.

Le bourg compte des réserves foncières importantes et utilisables en fonction de la proximité des réseaux, de l'exposition aux nuisances, de l'orientation, de la disponibilité des terrains.

En effet, derrière la façade rue du bourg, il existe des terrains potentiellement urbanisables permettant de renforcer la position du bourg par rapport aux hameaux, de densifier le bourg afin d'endiguer l'étalement des constructions et de "gérer le sol de façon économe" (article L. 110 du Code de l'urbanisme).

De plus, elle comprend une dizaine de hameaux périphériques répartis sur l'ensemble du territoire communal ainsi qu'une urbanisation satellitaire autour de ces derniers, constituant une urbanisation diffuse et discontinue. Ce développement urbain participe au mitage des campagnes.

Le développement linéaire le long des voies qui est aujourd'hui plus "réglementé" par des lois de sécurité routière que d'urbanisme. Il s'appuie uniquement sur une logique de desserte routière mais qui consomme aussi un espace important.

En ce qui concerne les autres formes bâties, jusqu'à présent leur développement n'était pas conditionné par la proximité ou non des réseaux :

- Des voies d'accès existantes ou à créer,
- D'assainissement collectif (étude du SESAER),
- De gaz (réseau existant),
- D'électricité,
- Des bornes incendies.

Bien desservi par le réseau routier, le territoire de MARSAS a vu son urbanisation se développer sans règles d'urbanisme, dans l'optique d'une desserte routière facile, permettant ainsi l'étalement des constructions le long des voies et l'urbanisation des hameaux au détriment du bourg.

Cependant, un coup d'arrêt doit être porté à ce type de développement urbain. Le bourg de MARSAS dispose d'un potentiel urbanisable qu'il convient de mettre en valeur notamment le long des itinéraires de randonnées pédestres.

LES ENJEUX ET LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

A. MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

B. BILAN DU DIAGNOSTIC

C. ENJEUX

A. RAPPEL DES MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Les raisons essentielles qui ont incité le Conseil Municipal de MARSAS à demander l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- Ne pas dépasser le seuil des 1400 habitants. (1051 en 2004)
- Densifier le bourg et endiguer l'habitat linéaire le long des voies de communication.
- Structurer le paysage local pour aboutir notamment à une gestion esthétique de l'aspect du bâti et des clôtures bien comprise par la population.
- Définir une politique de l'habitat, notamment pour lutter contre les logements insalubres et pour développer une offre locative absente.
- Obtenir des propositions d'aménagement paysager des espaces publics.
- Prendre en compte un projet multifonctionnel sur le territoire communal.

B. BILAN DU DIAGNOSTIC

1. Bilan de la présentation de l'existant

Un territoire en perte de vitesse ...

La dynamique démographique de MARSAS qui existait depuis 1975, qui semblait se ralentir (vieillissement de la population et diminution des installations de populations nouvelles malgré une dynamique de la natalité par rapport aux décès) est en train de redémarrer.

La commune qui souhaitait une augmentation plus forte de sa population, a atteint et dépassé le seuil des 1000 habitants plus rapidement. Pour poursuivre cette dynamique, elle devra accentuer sa politique d'accueil de nouveaux habitants et son attractivité notamment en diversifiant son offre en terme d'habitat et de zones potentiellement urbanisables.

Cependant, le niveau d'équipement de la commune doit aussi suivre cette dynamique notamment en terme de réseau et de son équipement scolaire.

MARSAS dispose d'un potentiel d'actifs important. Cependant, la majeure partie de la population active ne reste pas à MARSAS pour travailler, ce qui confère à la commune le statut de village dortoir.

La commune a donc une vocation et une spécialisation agricole affirmées malgré de nombreuses difficultés. Le vignoble de qualité marque très fortement le paysage et le territoire communal. Cependant, une révision du périmètre des AOC sur le territoire communal ne serait-il pas pertinent en l'état actuel des friches et de la déprise viticole dans ce même périmètre ?

La dynamique locale des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services semble contrebalancer les faiblesses que le secteur agricole traverse.

Se pose alors la question de la création d'une zone d'activités économiques ou artisanales, de sa viabilité et de la pertinence de sa localisation ?

Le parc de logements marsacais se caractérise par sa vocation quasi exclusive de résidences principales, maisons individuelles ou fermes, occupées par des propriétaires.

De plus, le parc est récent, ce qui prouve bien la dynamique locale de la construction depuis une trentaine d'années. Cette tendance est confortée par un dynamisme de la construction récente qui se ralentit par manque de terrains constructibles.

Cette dynamique doit, cependant, être encadrée pour endiguer l'étalement des constructions le long des voies, éviter une uniformisation et une banalisation des constructions qui s'intègrent mal dans l'environnement rural de cette commune et développer une forme urbaine de qualité.

...De nouvelles perspectives de dynamisme

La progression et la projection des effectifs de l'école permettent de mieux envisager les années futures (population enfantine importante et en augmentation) : situation à conforter par l'apport de populations nouvelles pour compenser le vieillissement global constaté et confirmer la tendance de croissance de la natalité à MARSAS.

Les contraintes liées aux différents réseaux limitent considérablement les potentialités d'urbanisation sur le territoire de MARSAS : en effet, les contraintes techniques et financières induites par l'extension et le renforcement des réseaux (assainissement, gaz, incendie, voie, électricité) vers les hameaux périphériques, peu ou pas desservis, semblent limiter leur développement.

Les zones bien desservies, correspondant à une urbanisation "autorisée", se localisent dans le bourg et dans sa périphérie immédiate. Cependant, l'étude d'un déplacement des panneaux d'agglomération doit être prise en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

2. Bilan de l'analyse de l'état initial du site et de son environnement

Un contexte environnemental diversifié ...

Le sol du territoire de MARSAS, qui est en grande partie sableux avec des tendances à l'acidité dans le centre et le sud de la commune et à l'hygromorphie (saturation en eau) sur des sous-sols argileux en fond de vallons, va conditionner les activités de surface.

En terrains sableux parfois acides bien drainés, l'activité agricole dominante est la vigne, mais l'implantation d'habitat neuf est aussi envisageable.

En fond de thalwegs, très humide et parfois argileux, l'activité agricole est plus de type prairie ou peupleraie ; la friche s'étend jusqu'à former des boisements. Les terrains mal drainés sont peu propices à l'urbanisation.

Peu à peu, commence à se dessiner des lignes qui structurent, marquent et animent le territoire de MARSAS.

Ces lignes correspondent aux thalwegs où coulent les principaux ruisseaux et fossés d'écoulement des eaux.

Ces espaces sont marqués par une végétation de milieux humides se différenciant de celle du reste du territoire ainsi que d'une faune particulière.

Ce sont, à notre sens, des lignes à marquer par une appellation de zone naturelle.

... Et d'une valeur certaine

Le territoire de MARSAS dispose d'un paysage relativement homogène :

- Un paysage de vigne au centre et au sud-ouest sur les parties les plus élevées de la commune.
- De larges prairies au Nord et à l'Ouest.
- Un boisement central et des boisements périphériques, avec un paysage de clairières bâties au sud-ouest.
- Une coupure par des voies de circulation et de transport d'intérêt national (RN10, voie SNCF, future ligne TGV).
- Une urbanisation diffuse.

Le peu de boisement ou d'urbanisation lourde permet la possibilité de dégager de larges perspectives sur les vignes ou les champs notamment au niveau du "Coteau" depuis la RD18 et autour du bourg ; vues qu'il convient de préserver, ainsi que de grands sujets devenant de véritables arbres repères.

Au niveau du "couloir" des réseaux (RN10, voie SNCF), le dégagement des vues laisse à voir le passage des véhicules dont les nuisances sonores et visuelles vont aller en s'accroissant.

3. Bilan de l'urbanisation et du fonctionnement communal

Un espace urbain qui se cherche ...

La commune de MARSAS possède un patrimoine local riche et intéressant qu'il s'agisse de sites archéologiques, de patrimoine architectural et végétal.

En ce qui concerne la qualité architecturale, les formes anciennes de la maison classique nord-girondine nous enseigne un bon sens dans l'orientation, le choix des matériaux ou la forme générale (ouverture au sud, pièces tampons au Nord).

Cette typologie est oubliée dans l'habitat pavillonnaire d'aujourd'hui au profit d'une hétérogénéité de forme de couleurs, de matériaux, de clôtures ...

Il convient de respecter cette qualité et de la préserver le mieux possible. Une meilleure intégration des nouvelles constructions est à recommander vivement aux nouveaux arrivants ainsi qu'une amélioration de la qualité de l'aspect extérieur de ces constructions.

... De l'espoir

Bien desservi par le réseau routier, le territoire de MARSAS a vu son urbanisation se développer sans règles d'urbanisme, dans l'optique d'une desserte routière facile, permettant ainsi l'étalement des constructions le long des voies et l'urbanisation des hameaux au détriment du bourg.

Cependant, un coup d'arrêt doit être porté à ce type de développement urbain. Le bourg de MARSAS dispose d'un potentiel urbanisable qu'il convient de mettre en valeur notamment le long des itinéraires de randonnées pédestres.

La structure urbaine de MARSAS comprend un bourg principal étalé ainsi qu'une urbanisation satellitaire autour des hameaux périphériques. Des 6 principales formes bâties actuelles, la poursuite du développement de l'urbanisation doit s'attacher à limiter le développement linéaire le long des voies qui est aujourd'hui réglementé par des lois de sécurité routière et qui s'appuie uniquement sur une logique de desserte routière mais qui consomme aussi un espace important.

En ce qui concerne les autres formes bâties, leur développement sera conditionné par la proximité ou non des réseaux :

- Des voies d'accès existantes ou à créer,
- D'assainissement collectif (étude du SESAER),
- De gaz (réseau existant),
- D'électricité,
- Des bornes incendies.

L'habitat diffus sera donc limité. Le développement limité des hameaux périphériques devra s'intégrer dans les structures existantes (remplissage des dents creuses) et dépendra de l'aptitude des sols à l'épuration.

Le bourg, qui aujourd'hui est peu développé, comporte des réserves foncières utilisables en fonction des réseaux, de l'exposition aux nuisances, de l'orientation, de la disponibilité des terrains.

C. ENJEUX

Les trois premières parties de ce rapport (Présentation de l'existant, Analyse de l'état initial du site et de son environnement, Urbanisation et fonctionnement communal) tracent progressivement un tableau représentatif de la commune.

A partir des éléments donnés, même si leur liste et leur contenu ne sont pas exhaustifs, les enjeux qui marquent l'espace communal peuvent alors se traduire en points forts. Conjuguant contraintes et atouts, ces points forts sont les appuis sur lesquels la commune de MARSAS peut bâtir un projet de développement pour l'avenir (Cf. carte des enjeux).

Un territoire sous contraintes incontournables

- Un territoire marqué par le passage d'un itinéraire à grande circulation, une voie ferrée bientôt doublée par la ligne à grande vitesse Bordeaux Paris. Des projets routiers qui risquent de segmenter un peu plus le territoire. Ces infrastructures sont sources de nuisances sonores et visuelles qui limitent le développement urbain sur certains espaces.
- Des zones agricoles mais une spécialisation du territoire et une vocation agricole affirmée : la vigne et un périmètre de classement en Appellation d'Origine Contrôlée.
- Des zones de boisements et des lignes végétales structurantes le long du réseau hydrographique à préserver.





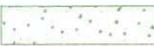







Un bourg à développer

- Une dynamique démographique importante depuis 1975 qui s'est traduite par la croissance du nombre de constructions mais qui a tendance à se ralentir. Pour se poursuivre, elle nécessite de "débloquer" des zones potentielles à urbaniser facilement dans le bourg.
- Une fonction de pôle "d'animation" dont la vitalité lisible est à conforter.
- Une densification du centre bourg favorisant les possibilités d'échanges et de vie sociale est à développer pour contrebalancer les coups partis de l'étalement urbain.
- Une facilité d'accès et une relative proximité par rapport à l'agglomération bordelaise grâce à la RN10.
- Une urbanisation étalée le long des voies dont la cohérence urbaine est déficiente, qui nécessite une politique très volontariste pour endiguer ce phénomène.
- Le développement de nombreux hameaux périphériques réalisés au coup par coup peut être poursuivi mais limité. Il est nécessaire d'établir une continuité à l'intérieur des structures existantes : remplissage des dents creuses.

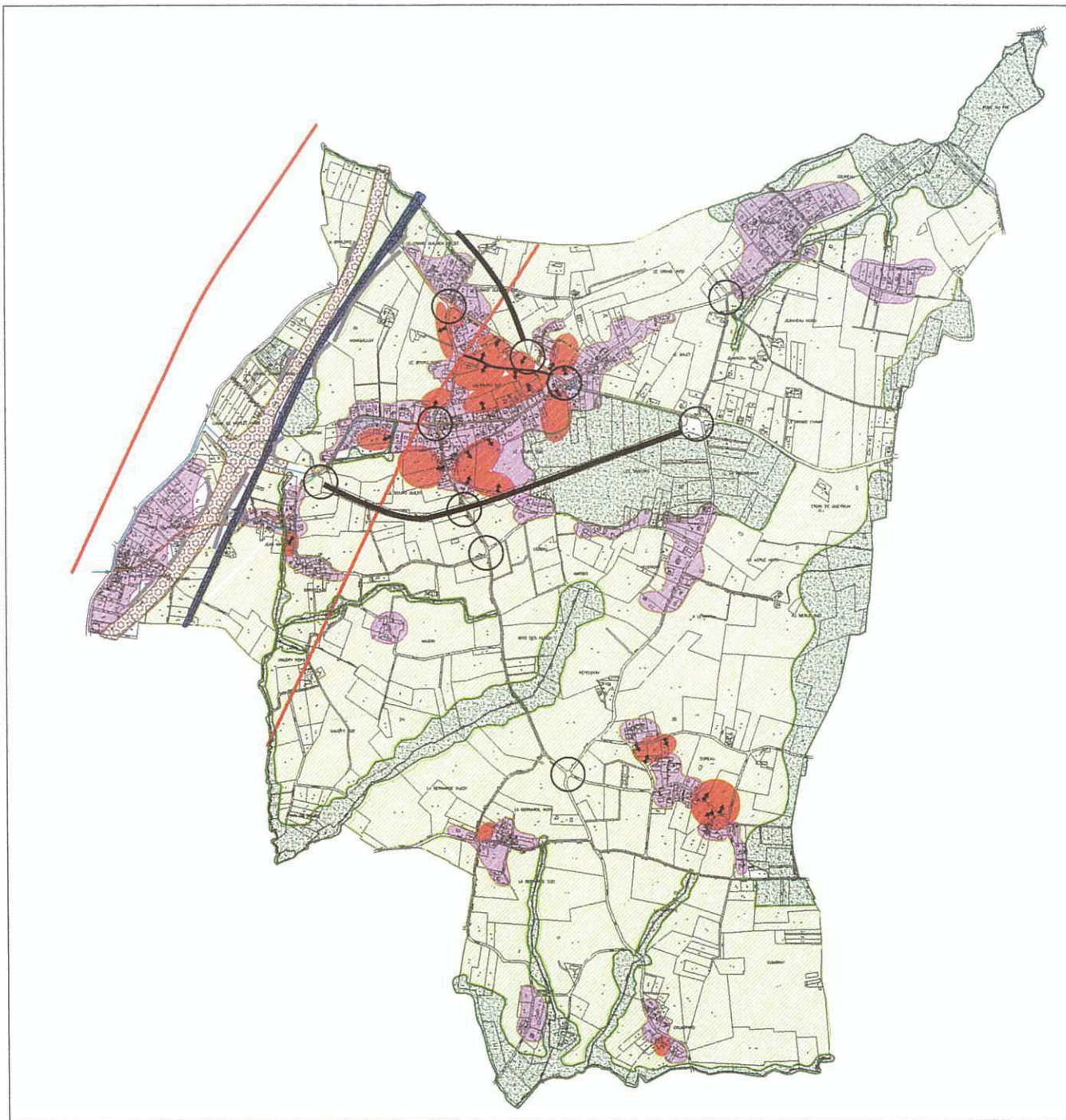
Un environnement à préserver

- Une qualité d'organisation du bâti ancien à retranscrire et à retrouver dans les nouvelles formes urbaines à créer.
- Un caractère rural très présent et toujours vivant (paysage, agriculture ...).
- Des richesses patrimoniales, paysagères et écologiques dont la mise en évidence doit être engagée.

Légende des enjeux

Légende	
	Parties actuellement urbanisées
	Scénarios d'évolution de l'urbanisation
	Zones potentiellement urbanisables proche du bourg ou dans les hameaux
	Zones agricoles
	Zones naturelles boisements à préserver et abords du réseau hydrographique, véritables lignes structurantes du territoire
	Emplacements réservés
	RN 10 "itinéraire à grande circulation"
	Voies ferrée actuelle et projet T.G.V.
	Contrainte des 1000m voie T.G.V.
	Enjeu de protection phonique et visuelle
	Réseau de gaz existant
	Réseau d'assainissement proposé par l'étude du SESAER

Carte des enjeux



LES CHOIX COMMUNAUX

A. Choix retenus pour établir le PADD

B. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Prenant en compte les contraintes et les atouts de son territoire, l'élaboration du PLU est l'occasion pour une commune de signifier clairement les orientations quant à son développement.

En ce qui concerne la commune de MARSAS, des orientations générales émergent clairement des réflexions menées au cours des groupes de travail et des réunions thématiques à différentes échelles.

Le dossier d'élaboration porte sur ces orientations ; par la suite, après la consultation et l'avis des services, les réunions de concertation, des reprises du dossier pourront donner un nouvel éclairage clarifiant les objectifs et les options de développement.

3 Thèmes majeurs peuvent être pour l'instant déclinés constituant le parti d'aménagement de la commune de MARSAS dans cette élaboration de PLU :

- PERMETTRE A LA COMMUNE DE SE DEVELOPPER ET CONFORTER SON ATTRACTIVITE

- LIMITER L'IMPACT DES NUISANCES LIEES AUX INFRASTRUCTURES SUR L'URBANISATION

- PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT ET SES CONTRAINTES

Ces trois thèmes font l'objet dans les pages suivantes de précisions quant au projet d'aménagement et de développement durable qui les sous-tend.

1. Permettre à la commune de se développer et de conforter son attractivité

Démographie

MARSAS a connu depuis les années 70 une expansion urbaine sensible : La population est en augmentation depuis 1975, grâce aux soldes naturel et migratoire positifs, mais la dynamique se ralentit ?

Cependant, la population estimée début 2002 (à partir des données constructions) serait d'environ 930 habitants. L'hypothèse basse de développement de 2010 à partir des calculs est presque égale. Il peut donc être envisagée une croissance plus importante de la population d'ici 2010.

De plus, le seuil des 1000 habitants a été franchi (Cf. recensement complémentaire de 2004).

Habitat

Le rythme de la construction se trouve toujours en augmentation même s'il peut être considéré en dent de scie.

L'essentiel des caractéristiques en matière de construction concerne d'une part le bourg "ancien" où se trouvent des constructions traditionnelles ainsi que des réhabilitations de bâti ancien, ou des constructions récentes implantées le long des voies, d'autre part, les hameaux périphériques constitués de groupement d'habitations, de bâtiments agricoles et de constructions récentes créées au gré de la demande en terrains.

Forme urbaine

A MARSAS comme dans de nombreuses communes, les principes même de la maison individuelle et du "lotissement" sont devenus au fil des décennies les projets majeurs de nombreux habitants.

Ils ont entraîné des formes urbaines se limitant à un découpage parcellaire sans composition particulière ni articulation entre les aménagements. Il faut noter l'importance de l'étalement le long des voies, l'éloignement de certaines constructions par rapport au bourg et les vides urbains à l'intérieur des îlots du bourg.

Aucune homogénéité globale n'apparaît et on ne peut que constater de réels problèmes de fonctionnement :

- Absence de continuité spatiale urbaine,
- Disparités typologiques (alignement, densité, morphologie ...),
- Consommation de l'espace sans prise en compte de l'ensemble des enjeux de préservation, de valorisation et d'évolution du territoire,
- Difficulté d'habiter : échanges, liaisons internes et externes

La commune souhaite pouvoir disposer de nouvelles opportunités en créant des zones à urbaniser et ouvrir ses possibilités d'accueil de population pour recevoir à court terme l'implantation d'habitation en continuité spatiale avec la structure du bourg.

Pour anticiper sur son développement et conforter à terme l'évolution de la commune, une réserve d'urbanisation peut être envisagée dont le déblocage interviendra par modifications successives et motivées.

Cependant, il ne s'agit pas de trop étendre les limites du bourg, mais d'utiliser les espaces du bourg et proches du bourg correspondant aux souhaits et aux besoins estimés en allant vers la gestion économe de l'espace dans une démarche qualitative :

Effectuer une veille en amont des projets avec le ou les aménageurs,
Prendre en considération le paysage existant.

De manière générale, MARSAS dispose d'une position géographique favorable par rapport à la RN10 et d'une certaine attractivité qu'il convient de conforter à son échelle : une trentaine d'activités économiques et des chais viticoles sur l'ensemble de son territoire.

La commune souhaite donc profiter de sa situation et favoriser un certain développement économique en mettant en place une zone d'accueil privilégiée aux activités économiques artisanales, à proximité de la RN10 et de son échangeur et prendre en compte les activités déjà existantes (activités viticoles).

Capacité d'accueil

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les orientations du PADD. Cette capacité d'accueil s'exprime au travers d'un calcul qui applique des ratios de logements à l'hectare différents en fonction des objectifs.

En zone urbaine, la volonté est de venir terminer la structure du bourg et de la Croix de Merlet en remplissant les cents creuses et les terrains libres et accessibles. La forme urbaine locale (maison haute, avec des emprises au sol importante, ...) fait apparaître une densité de 7 à 8 logements à l'hectare.

En zone 1AUa, la commune souhaite favoriser la programmation d'un habitat individuel de qualité avec la création d'une trame arborée et des emprises publiques permettant d'accueillir les différents modes de circulation, le ratio applicable est de 9 lots /ha.

La capacité d'accueil ainsi calculée repose sur le remplissage des dents creuses et des terrains encore libres en zone UA et UB, les zones 1AU (à urbaniser) et les changements de destinations en zone Nh. Toutefois, les zones urbaines du PLU représentent un potentiel non négligeable de renouvellement urbain lié aux divisions foncières et aux changements de destination. Il est nécessaire de rappeler qu'entre 1999 et 2004, 55 logements ont été construits, soit une moyenne de 11 logements par an.

Il est à noter que la capacité de la zone 2AU du bourg n'a pas été retenue dans ce calcul, compte tenu de son caractère de réserve foncière à long terme. La zone représente une surface de 6 ha.

La capacité brute mobilisable à court et moyen terme est donc de 131 logements alors que la capacité nette s'élève à 101 logements.

La capacité d'accueil réelle d'une centaine de logements s'avère tout à fait compatible avec les hypothèses exposées précédemment. De façon théorique, il est possible d'estimer que ces nouveaux logements vont permettre l'installation d'environ 272 nouveaux habitants.

Capacité d'accueil du PLU

Zones		Capacité Brute			Capacité nette Coefficient d'abattement (x0,75)
		Superficie (ha)	Nombre de logts/ha	Total de logements	
UA	Le bourg	0,06	8	1	1
UB		4,23	8	34	25
	Total U	4,29		35	26
1AUa	La Peupleraie	2,09	9	18	13
1AUa	Mairie	1,12	9	10	7
1AUB	Route de Salignac	3,35	9	30	22
1AUB	Morisset	2,06	9	18	13
	Total 1AU	8,62		76	55
Nh		25,16		20	20
TOTAL		8,62		131	101

Développement économique

La viticulture et l'élevage constituent les principales activités du secteur primaire de la commune. Le projet de PLU, par son zonage, vise au maintien et au développement de cette activité mais en définissant des prescriptions pour éviter des implantations de bâtiments agricoles non intégrés.

La municipalité affiche la volonté de voir la création d'une **zone d'activité artisanale** limitée (1AUy), motivée par des demandes d'implantations d'entreprises sur le territoire. Cette volonté s'inscrit dans une démarche et une réflexion à l'échelle intercommunale privilégiant les nécessaires créations d'emplois et d'activités sur la communauté de communes. Afin de permettre et de pérenniser une gestion et un développement durable de cette zone, un transfert en zones d'intérêt communautaire paraît souhaitable.

La légitimité de localisation de cette zone se trouve dans la proximité immédiate de la RN10 et de l'échangeur de Marsas, justifié par l'éloignement de cette zone d'activité des zones urbaines et le faible impact sur ces dernières.

De plus, afin de surseoir à l'application du reculement de 100 m applicable par rapport à la RN10 aux espaces non urbanisés le long de cette voie, d'implanter cette zone d'activité dans une zone agricole et de l'intégrer dans le paysage, une étude de type L111-1-4 a été réalisée et annexée au présent rapport de présentation (Annexes 1.2) : projet d'aménagement et prescriptions visant à améliorer l'intégration paysagère des enseignes commerciales.

Equipements publics

Compte tenu du diagnostic réseau et de la croissance attendue de population dans les années à venir, les besoins en matière d'équipements concernent :

La mise à niveau de la défense incendie et la prise ne compte des propositions du SDIS.

La réalisation et d'extension du réseau d'assainissement collectif et son raccordement à un équipement de traitement (Cf. étude préalable et schéma d'assainissement).

L'extension de l'équipement scolaire : les réserves foncières dont dispose la municipalité permet d'envisager une réorganisation du groupe scolaire (effectué lors de la rentrée 2005-2006) et la création d'un restaurant scolaire. Cependant, la municipalité devra envisager la mise en place d'un emplacement réservé afin de développer de groupe scolaire si la croissance importante de la population se poursuit dans une révision future du présent document.

La sécurisation du réseau routier en passant par l'aménagement des carrefours et de voies, en y intégrant les projets (RFF),

Le développement de liaisons alternatives à l'automobile.

2. Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructures sur l'urbanisation

Le bruit est une des préoccupations majeures des administrés et qui doit faire l'objet d'une attention particulière dans l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme.

La loi du 31 décembre 1992 poursuit 3 objectifs majeurs :

Instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées),
Renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat,
Instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

Cette loi vise à renforcer la prévention de la nuisance d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée.

Deux décrets parus en 1995 mettent en application les articles concernant plus particulièrement les infrastructures routières (Cf. annexes du présent PLU).

Le territoire de la commune de MARSAS est concerné par cette protection de l'existant contre le bruit des infrastructures et protection des nouveaux bâtiments en zone de bruit.

Il s'agit de :

- la RN10,
- la voie ferrée Chartres-Bordeaux (*souhait classement zone de type U*),
- le projet de TGV Aquitaine : couloir pour étude du tracé de la future ligne TGV Aquitaine (Arrêté préfectoral du 23 octobre 2000) emplacement réservé de 75m de largeur.

Ces trois infrastructures se localisent dans la partie ouest de la commune. Pour cette raison la municipalité ne souhaite pas développer l'urbanisation dans la zone de nuisances de 300m de part et d'autre de ces infrastructures, mais privilégier un développement urbain du bourg vers l'Est et le Sud.

La zone de terrains comprise entre la RN10, la ligne SNCF Bordeaux-Chartres et la future voie de TGV est considérée comme une zone tampon d'atténuation de bruit pour le bourg de MARSAS et le village de la Croix de Merlet par rapport aux nuisances venant de part et d'autre de ces infrastructures.

Entré en vigueur le 1^{er} janvier 1997, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites, dans une bande de 100 mètres, de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation – des modalités particulières s'appliquant cependant à certains types de constructions ainsi qu'aux constructions existantes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans un Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Appliquée au territoire de MARSAS, cette mesure implique une marge de reculement de 100 m applicable aux espaces non urbanisés le long de la RN10.

3. Prendre en compte l'environnement

Au delà des espaces urbains, la commune de MARSAS présente une unité paysagère riche composée :

- de prairies,
- de vignes,
- de boisements,
- des lignes végétales structurantes le long du réseau hydrographique,
- de friches.

Mais l'environnement va au delà de l'aspect du "milieu naturel" et doit intégrer l'ensemble des aspects patrimoniaux et culturels. La politique communale visera à mettre en avant ces aspects.

Pour accorder au mieux son développement et l'environnement naturel, la commune souhaite développer plusieurs thèmes :

- prendre en compte l'environnement dans son ensemble,
- préserver les espaces naturels et limiter l'urbanisation des hameaux dans des zones non équipées situées principalement au Sud du territoire communal.
- stopper l'urbanisation linéaire le long des voie et de certains hameaux : Grand Guihem, le Caillou, Boutineau, Gélinau, la Nouzillotte, Meugron, la Bernède, Jean Marceau, Bonnecaze.

La vocation agricole du territoire, présente jusque sur les franges urbaines du centre bourg, est l'une des données importantes de la vie économique locale et sociale.

L'objectif est ici de préserver et de favoriser au mieux cette activité.

La municipalité a souhaité que le nouveau zonage prenne en compte les constructions existantes d'une part, et d'autre part donne des limites aux occupations et utilisations actuelles du sol.

B. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES ET DES ORIENTATIONS

1. Les zones urbaines (Zones U du PLU)

Le PLU de MARSAS présente 2 types de zones urbaines :

Les zones UA qui s'appliquent aux parties les plus denses et anciennes de la commune,

Les zones UB qui s'appliquent aux extensions contemporaines.

Les zones UA

Elles s'appliquent au centre bourg de la commune constitué autour de la place de la Mutualité. Cette zone correspond aussi au cœur du secteur urbanisé de la Croix de Merlet se trouvant dans la continuité de la commune de Cubnezais, à l'Ouest de la RN10.

Ces secteurs présentent une forme urbaine homogène avec des constructions denses, en ordre continu ou semi continues, généralement implantées à l'alignement notamment le long des rues Jean de Combret, Amand Guindron et de la Fontaine.

Dans ce zonage, il s'agit de favoriser la mixité ainsi qu'une certaine densité dans le respect de la forme urbaine.

Les objectifs du règlement sont de :

Sauvegarder la forme urbaine dominante du centre-bourg,

Préserver la typologie et la morphologie des constructions existantes,

Favoriser la mixité urbaine.

La forme urbaine du centre justifie la définition de règles d'implantations privilégiant l'alignement par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres au faîtage, pour favoriser la densité du bourg. Les dispositions de l'article 11 (toiture, aspect extérieur, clôtures) visent à préserver le caractère architectural des maisons traditionnelles du bourg.

Les zones UB

Elles s'appliquent aux extensions contemporaines (depuis les années 40) du bourg et de certains hameaux sous une forme dominante de pavillonnaire au rythme des opportunités foncières le long des voies (RD18 et 142). Le sol y est fortement occupé bien que la densité y soit moindre qu'en zone UA.

En outre, cette zone fait référence à certains secteurs agglomérés positionnés de manière satellitaire, dans la périphérie du centre bourg. C'est le cas à l'Ouest pour le secteur « Croix de Merlet », « Jean Marceau » (car desservi par le projet d'assainissement collectif)

Les objectifs du règlement sont de :

Permettre une relative mixité urbaine compatible avec le caractère résidentiel dominant,

Maîtriser la densification,

Favoriser la construction d'un cadre de vie de qualité et agréable accompagnant l'habitat.

La volonté de permettre une mixité fonctionnelle a conduit à ne pas interdire les commerces et les activités dans le tissu.

Afin de favoriser la constitution de parcelles aérées, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40%. Elle permet d'aménager des surfaces de parcelles végétalisées

La zone UC

Elle s'applique à l'extension contemporaine et ex-nihilo du bourg sous une forme d'un lotissement pavillonnaire le long de la RD 142 : le secteur « Le Boutineau ».

Cette zone est un secteur aggloméré positionné de manière satellitaire. Contrairement aux zones UB, le schéma d'assainissement ne prévoit pas d'extension vers ce secteur. De plus, en matière d'assainissement individuel, aucun d'effluents mêmes épurés ne sera autorisé en dehors des exutoires présentant un écoulement d'eau pérenne. Il est notamment interdit d'évacuer ces effluents dans les fossés des routes départementales.

Les objectifs du règlement sont de :

Permettre une relative mixité urbaine compatible avec le caractère résidentiel dominant, de gérer cet zone urbaine loin du bourg,

D'interdire la densification de ce secteur en limitant fortement l'emprise au sol ainsi que les possibilités de constructions et le COS.

Favoriser la construction d'un cadre de vie de qualité et agréable accompagnant l'habitat.

2. Les zones à urbaniser (Zones AU du PLU)

Le PLU comprend 3 types de zones à urbaniser :

Les zones 1AUa et 1AUb destinées à une urbanisation future à court/moyen terme à vocation d'habitat et activités, traitées dans la PADD,

La zone 1AUy destinée à une urbanisation future à court/moyen terme à vocation d'activités (Cf. étude L.111-1-4),

La zone 2AU destinée à une urbanisation future à long terme qui ne pourra être urbanisée qu'après révision du PLU.

Les zones 1AUa et 1AUb : nouveaux quartiers

Les zones 1AU "comblent" des espaces entre les zones identifiées du bourg et de ses extensions pour donner de l'épaisseur au tissu.

Les objectifs du règlement sont de :

Programmer une urbanisation de qualité qui s'intègre à son environnement,

Privilégier une mixité.

Afin de répondre aux objectifs, le règlement prévoit que les opérations d'ensemble soient définies à partir de 5 lots par la création de schémas d'aménagement de secteurs négociés, respectent les principes d'organisation du réseau viaire défini dans le PADD, respectent les reculs notamment par rapport à la RD18 et l'emprise au sol (40% pour l'habitat et 60% pour les activités).

En effet, la création de schémas d'aménagement de secteur rationalisant l'urbanisation de certaines zones 2AU particulièrement étendues (exemple au Nord et au Sud du bourg) est nécessaire car si la commune veut réellement se donner les moyens d'urbaniser, une réflexion peut aussi être menée au niveau de sa fiscalité (utilisation de la PVR, TLE). Le coût d'équipement des terrains ouverts à l'urbanisation peut en effet être redistribué aux nouveaux arrivants par le biais de la PVR (loi SRU et UH) en termes de voirie, d'assainissement, de renforcement des réseaux...

La zone 1AUy : "parc d'activités"

Elle correspond à la création d'une zone d'activités située à l'ouest du territoire à proximité immédiate de la RN10 et de l'échangeur de Marsas. Cette zone fait l'objet d'un traitement spécifique dans une étude L.111-1-4 annexée au présent rapport de présentation (le parti d'aménagement).

Les objectifs du règlement sont de :

Prévoir des espaces d'activités intégrés.

Le tracé des voies de desserte de la zone doivent respecter les points de passage obligés, respecter l'emprise de voies minimum et ne pas créer de sortie nouvelle sur la RN10.

Afin de ne pas porter atteinte au milieu, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 60%.

Une attention particulière est portée sur l'aspect extérieur des constructions et sur l'intégration des bâtiments dans le milieu en imposant la réalisation de haies et de plantations d'alignement.

La zone 2AU : une réserve foncière

La zone 2AU correspond à une logique de développement de l'îlot central du bourg à long terme, susceptible d'être programmé après remplissage des zones 1AU sans compromettre le développement du bourg.

De plus, compte tenu de la vaste superficie d'un seul tenant de cette zone et de la volonté de ne pas voir cet îlot se refermer sur lui-même en compromettant la possibilité de densifier cette zone, les schémas des réseaux doivent être développés à l'intérieur de la zone et la capacité des réseaux présents en périphérie doit être renforcée.

En application de l'article R. 123-6 (3^{ème} alinéa) : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ».

La zone 2AU est une réserve foncière qui autorise seulement les constructions techniques d'intérêt général type postes de transformation, château d'eau, station de pompage à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

3. Les zones naturelles (Zones N du PLU)

La commune de MARSAS étant un territoire essentiellement rural, le PLU définit 3 types de **zones naturelles (N)** :

- Les zones N
- La zone NL
- Les zones Nh

Les zones N

Ces zones naturelles regroupent à la fois :

- des zones naturelles à vocation paysagère (le long du réseau hydrographique identifié comme des lignes paysagères),
- des zones agricoles en déshérence ou encore des zones agricoles situées entre des secteurs en friche (fort peu de terrains agricoles ont été mis en zone naturelle car ils sont essentiellement classés en AOC),
- des secteurs boisés (c'est le cas du boisement central des Sablons,

Le diagnostic paysager a mis en évidence l'intérêt pour la commune de maintenir les espaces boisés et de valoriser sa trame végétale. Les mesures liées à cette politique se sont traduites dans le document par la mise en place d'Espaces Boisés Classés. En effet, il s'agit d'une volonté municipale qui ne souhaitait pas « contraindre » les propriétaires privés sur un territoire déjà grevé par la RN10 et le passage de la LGV.

Cependant, la volonté de préservation de l'identification des éléments du paysage naturel à protéger pour des motifs écologique et paysager.

Il s'agit de tous les éléments recensés dans le diagnostic paysager comme les boisements importants, les rives de la Virvée et sa forêt galerie et les franges boisées le long des ruisseaux et fossés. Sans pour autant les classer en EBC, le présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1 7°) du Code de l'Urbanisme, entend préserver tous ces éléments caractéristiques du paysage local sur l'ensemble du territoire communal.

La zone NL : zone naturelle de loisirs

Cette zone correspond aux terrains de sport au sud du bourg à vocation de loisirs. Elle permet la construction de certains équipements annexes aux activités sportives tout en préservant les espaces naturels mais aussi en cohérence avec le boisement des Sablons pour former une coulée verte qui participe au fonctionnement du bourg, point de départ des cheminements doux qui irriguent les zones urbaines.

Les zones Nh

Elles s'appliquent à des hameaux périphériques du bourg situé en zones agricoles et naturelles qui constituent des entités urbaines, lieux de vie.

Cette classification ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions neuves mais permet les extensions limitées des bâtiments existants et le changement de destination d'anciennes constructions liées à l'activité agricole qui ne sont plus utilisées. *→ nécessité de repenser le bâtiment et l'habitat en*

La présence de hameaux existants dans la zone agricole, essentiellement au Sud de la commune, a soulevé le problème de leur gestion et de leur développement urbain dans des secteurs où l'assainissement individuel vers un exutoire pérenne est la seule condition à la construction.

Dans ces secteurs, le schéma d'assainissement ne prévoit pas d'extension vers ses hameaux. De plus, un manque d'exutoires pérennes répertoriés autour de ces hameaux contribue à limiter voir à stopper un développement mesuré de ces hameaux. De plus, il est notamment interdit d'évacuer ces effluents dans les fossés des routes départementales.

4. Les zones agricoles (Zones A du PLU)

Les zones A "comblent" des espaces restant entre les zones précédemment identifiées sur le territoire communal.

Les objectifs du règlement sont de :

- préserver le terroir en AOC, les terres d'élevage et l'activité agricole en général,
- assurer une gestion pérenne et raisonnée des espaces agricoles.

Afin de répondre aux objectifs, le règlement prévoit que l'on y limite toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées. Toutefois, la protection des activités et de la pérennité des exploitations n'interdit pas une utilisation raisonnée de l'espace agricole au niveau du positionnement des bâtiments agricoles. Le règlement prévoit que les bâtiments agricoles s'intègrent au milieu et se rapprochent des centres d'exploitations plutôt que de "miter" le territoire agricole.

5. Les surfaces des différentes zones

Dénomination des secteurs	Caractéristiques	Surface en m ²	Hectares
UA	Zone actuellement urbanisée - urbanisation ancienne	49 222,67	4,92
UB	Zone actuellement urbanisée - urbanisation récente	412 924,31	41,29
UC	Zone actuellement urbanisée - urbanisation récente, assainissement individuel	775 43,63	7,75
1AU	Zone à urbaniser en priorité	90 539,39	9,05
2AU	Zone à urbaniser dans un second temps et nécessitant un schéma de zone	61 871,43	6,19
1AUy	Zone artisanale	25 050,24	2,51
N	Zone naturelle	1 499 375,44	149,94
NL	Zone naturelle de loisirs	46 558,88	4,66
Nh	Zone naturelle avec habitat	251 616,61	25,16
A	Zone agricole	5 619 222,39	561,92
Total		8 133 925,00	813,39
Surface total de la commune			813.000

6. Les emplacements réservés

N° d'opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	Projet de ligne à grande vitesse Paris-Bordeaux d'une emprise de 75m de large	RFF
2	Aménagement du carrefour de la croix de Virecourt et aménagement des abords de la RD18 (emprise de 10m de large)	Département
3	Sécurisation des abords d'une zone à urbaniser et espace verts le long de la RD18 (emprise de 10m de large)	Commune
4	Amorce de voirie	Commune
5	Amorce de voirie de 10m de large intégrant un cheminement piétonnier	Commune
6	Création de cheminement piétonnier de desserte de 3m de large	Commune
7	Création de voirie de 5m de large	Commune
8	Création d'une voie de 8m de large	Commune
9	Amorce de voirie de 8m de large	Commune

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Afin d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, ce chapitre rappelle les mesures compensatoires à mettre en place permettant au projet de répondre aux problématiques environnementales.

1. Incidences sur les eaux de surfaces et mesures compensatoires

Les incidences (les pollutions, le ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols ...) qui pourraient attendues du PLU par le développement de l'urbanisation projetée sont compensées par un certain nombre de mesures.

Si l'urbanisation se traduit par une augmentation de l'imperméabilisation des sols (voirie, toitures, ...) la bonne gestion efficace du stockage des eaux pluviales permet de réduire fortement les problèmes de ruissellement.

Ainsi, le présent projet de PLU définit dans les articles du règlement relatifs à l'assainissement pluvial prévoient que les eaux pluviales issues de toutes construction ou installation nouvelle seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert doivent être conservés

La création dans le zonage de la protection des boisements humides de fonds de vallée le long des ruisseaux participe à une logique de réduction et de prévention des actions de pollution et de ruissellement.

Enfin, les projets de développement devront prévoir des bassins de rétention en liaison avec les fossés existants vers les zones humides existantes.

2. Incidences sur les milieux naturels et mesures compensatoires

Le projet de PLU veut protéger le plus possible les milieux sensibles constitués par les milieux humides des bords de la Virvée et des ruisseaux de la commune.

La préservation maximum des espaces viticoles sur le territoire communal traduit dans le présent document par le classement de surfaces importantes en zones agricoles.

La réflexion globale sur le développement de MARSAS a conduit à un classement de nombreux terrains dans les différents hameaux en zone Nh. Afin de ne pas nier ces secteurs, le PLU permet le développement limité des constructions existantes, la gestion de ces constructions et de limiter l'impact du développement urbain des hameaux sur le milieu naturel.

3. Incidences sur les paysages et mesures compensatoires

La prise en compte de la spécificité paysagère viticole de MARSAS a été l'un des objectifs prioritaires du PLU. A ce titre, de nombreuses mesures compensatoires ont été développées de façon à ce que l'urbanisation nécessaire à l'évolution de la commune ne se réalise pas au détriment de cette dimension identitaire.

De plus, les contraintes liées à la RN10 et à la future ligne à grande vitesse, le PLU participe à privilégier un développement urbain du bourg vers l'Est et le Sud et à intégrer les zones à urbaniser dans le paysage environnant.

Préservation des masses boisées notamment le boisement des Sablons près de bourg.

Arrêt de l'urbanisation linéaire le long des voies de circulation.

Définition de coupures vertes entre les zones urbaines notamment entre la Croix de Virecourt et Boutineau afin que ces deux entités ne se rejoignent pas.

Définition des zones à urbaniser permettant de rationaliser les espaces urbains et les réseaux.

BIBLIOGRAPHIE

"Le bâti ancien en Angoumois, Aunis et Saintonge", Connaissance de l'habitat existant, juillet 1982, EDF-ARIM Poitou Charente

"Maisons paysannes de France", Gironde et Charente-Poitou

"Connaissance et Valorisation des paysages de la Gironde", Etude préalable à la définition d'une politique du paysage, B. FOLLEA, C. GAUTHIER et F. ADAM, DIREN Aquitaine, DDE Gironde

"Etude d'impact de remembrement dans le cadre de l'aménagement de la RN10", commune de MARSAS, état initial, février 2002, M. AUBERT; Conseil général de la Gironde

Encyclopédies régionales Bordelais Gironde, Charente, éditions Bonneton

"Le patrimoine des communes de la Gironde", Aquitaine, éditions Flohic, tome II