

## ARRÊTÉ

portant mise à jour des Plans locaux d'urbanisme  
concernant les communes de CEZAC, CUBNEZAIS et MARSAS

LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 151-43, L 153-60 et L 152-7, et R 151-51, R 153-18,

**VU** la prise de compétence en date du 27 mars 2017 autorisant la Communauté de communes Latitude Nord Gironde avec adhésion de la commune de Saint Vivien de Blaye au 1<sup>er</sup> janvier 2020, à se doter de la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »,

**VU** le Plan local d'urbanisme de la commune de Cézac approuvé par délibération du Conseil municipal le 29 mars 2013,

**VU** le Plan local d'urbanisme de la commune de Cubnezais approuvé par délibération du Conseil municipal le 12 mars 2014,

**VU** le Plan local d'urbanisme de la commune de Marsas approuvé par délibération du Conseil municipal le 18 novembre 2005,

**VU** l'arrêté du 1<sup>er</sup> mars 2021 abrogeant le décret en date du 9 août 1993 instituant des servitudes d'utilité publique au profit de **France Télécom** relatives aux servitudes d'utilité publique contre les perturbations électromagnétiques (PT1) concernant le « centre radioélectrique station Cubnezais/Perrot Bichon Ouest » sur le territoire des communes de CEZAC, CUBNEZAIS et MARSAS,

## ARRETE

**Article 1** – Les Plans locaux d'urbanisme des communes de CEZAC, CUBNEZAIS et MARSAS sont mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, la décision de servitude d'utilité publique abrogée a été retirée des recueils des P.L.U.

### Servitude abrogée :

PT1 – Protection contre les perturbations électromagnétiques :

- Centre radioélectrique station Cubnezais/Perrot Bichon Ouest

**Arrêté du 1<sup>er</sup> mars 2021 abrogeant les servitudes**

**Service responsable : France TELECOM au profit de Orange**

**Article 2** – La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public, à la Communauté de communes Latitude Nord Gironde, dans chaque commune concernée et à la Préfecture de la Gironde.

**Article 3** – Le présent arrêté sera affiché en mairie de Cézac, Cubnezais et Marsas et au siège de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde durant 1 mois.

**Article 4** – Le présent arrêté sera adressé à la Sous-Préfecture de Blaye.

Fait à Saint-Savin, le 11/05/22

Le Président de la Communauté de  
Communes Latitude Nord Gironde,  
**Eric HAPPERT**



Communauté de Communes  
Latitude Nord Gironde  
33920 SAINT SAVIN

**MAIRIE**  
**33620 MARSAS**

**EXTRAIT**

**DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

**Arrondissement de BLAYE**

**DU CONSEIL MUNICIPAL**

*Nombre de Conseillers*  
*En exercice : 15*

*Présents : 09*

*Votants : 10*

*L'an deux mil treize*

*Le 29 mai,*

*Le Conseil Municipal de la Commune de MARSAS, dûment  
convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous  
la Présidence de Mme MISIAK Brigitte, Maire de MARSAS.*

*Date de convocation: 21/05/2013*

*Présents:* *Mmes JAFFRÈS, CADORET-DUCOURET,  
MOREAU et SAFARZADEH, Mrs SAINQUANTIN,  
MACREZ, HONORAT et SIGALAT.*

*Absents excusés:* *Mme CROISARD, M. HUGUES qui a  
donné procuration à M. HONORAT, M. TISSOT et M.  
HEUGA.*

*Absents :* *Mrs FEYTI et CARNIATO*

*Secrétaire de séance :* *Mme CADORET-DUCOURET  
Sandrine*

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU – DELI. N°28/2013**

*VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13, R 123-20-1, R123-20-2, R 123-25*

*VU la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et  
d'investissement publics ou privés ;*

*VU le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1 et 2 de la loi  
précédemment citée ;*

*VU la délibération du conseil municipal en date du 18/11/2005, ayant approuvé le plan  
d'occupation des sols ;*

*VU la délibération du conseil municipal en date du 21/02/2007, ayant modifié le plan  
d'occupation des sols ;*

*VU l'avis du Maire en date du 19 avril 2013 mettant à la disposition du public le projet de  
modification simplifiée du PLU ;*

*Madame le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure de  
modification simplifiée du PLU :*

*« A ce jour, le règlement du PLU de MARSAS stipule : considérant que l'article 1 au2 relatif au  
type d'occupation et d'utilisations du sol sont soumises à des conditions ; article 2.2 les opérations*

à usage d'habitation sont possibles à condition de porter sur 5 lots (lotissements) et présentant un schéma d'ensemble »

Au regard du service unité aménagement de la Haute-Gironde DDTM33/SAR, il est précisé que le fait de parler de 500m<sup>2</sup> de SHON peut laisser entendre que l'obligation des 5 lots minimum ne concerne que les opérations d'ensemble. Or, sur les parties résiduelles, après aménagement d'ensemble, seul un minimum de 500m<sup>2</sup> peut être requis.

*Madame le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles s'est déroulée la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée du PLU. L'avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pouvait consulter le dossier et formuler des observations a été publié en caractères apparents dans le journal Haute Gironde et affiché en mairie. L'avis a été publié 10 jours avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.*

*Madame le Maire mentionne qu'aucune observation n'a été émise par les habitants de la commune, les associations, et les autres personnes intéressées.*

*Considérant que la modification simplifiée du PLU, telle qu'elle est présentée au conseil municipal, est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;*

*Le Conseil Municipal, après avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents :*

- *Décide d'approuver le projet de modification simplifiée du PLU tel qu'il est annexé à la présente ;*
- *La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;*
- *La présente délibération deviendra exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu de la modification du PLU ou, dans le cas contraire, à compter de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.*

*Extrait conforme au registre des délibérations et ont signé les membres présents.*

*Le Maire,*



## MISE A DISPOSITION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La commune de MARSAS souhaite procéder à une modification simplifiée du PLU afin de corriger une erreur matérielle dans le règlement concernant la zone 1AU.

Le dossier de modification simplifiée est mis à disposition du public en Mairie, pendant 1 mois à compter du 29 avril 2013, aux jours et heures habituels d'ouverture.

« A ce jour, le règlement du PLU de MARSAS stipule : considérant que l'article 1 au2 relatif au type d'occupation et d'utilisations du sol sont soumises à des conditions ; article 2.2 les opérations à usage d'habitation sont possibles à condition de porter sur 5 lots (lotissements) et présentant un schéma d'ensemble »

Au regard du service unité aménagement de la Haute-Gironde DDTM33/SAR, il est précisé que le fait de parler de 500m<sup>2</sup> de SHON peut laisser entendre que l'obligation des 5 lots minimum ne concerne que les opérations d'ensemble. Or, sur les parties résiduelles, après aménagement d'ensemble, seul un minimum de 500m<sup>2</sup> peut être requis.

Afin de remédier à l'erreur matérielle du règlement de la zone 1AU, il est nécessaire de procéder à une modification simplifiée tel que le permet l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme. Cette modification simplifiée permettra de corriger l'erreur matérielle.

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre déposé en mairie.

**MAIRIE**  
**33620 MARSAS**

**EXTRAIT**

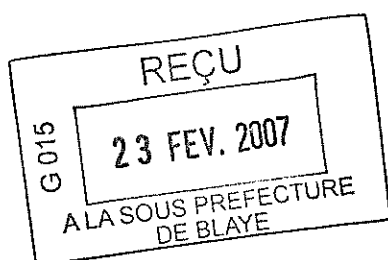
**Arrondissement de BLAYE**

**DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

**DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers  
En exercice : 12  
Présents : 09  
Votants : 09

*L'an deux mil sept,  
Le 21 février,  
Le Conseil Municipal de la Commune de MARSAS, dûment  
convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous  
la Présidence de Mme MISIAK Brigitte, Maire de MARSAS.  
Date de convocation: 16/02/2007*



Présents : Mrs MACREZ, CHAUPARD, ROUTURIER,  
FRANÇOIS, DUPUY, CARNIATO, Mme CAVIGNAC et Mme  
DUPRAT.

Absents excusés: M. DELAVALLADE, Mlle COURGET,  
M. GASSIES.

Secrétaire de séance : Mme Marie-Christine DUPRAT

**APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.**

- *VU le Code l'urbanisme, notamment les articles L 123.13 et R123.24 et R123.25 ;*
- *VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2005 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;*
- *VU l'arrêté municipal n°1 en date du 28 août 2006 mettant le projet de modification du P.L.U. en enquête publique ;*

*Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur ;*

*Considérant que la modification du P.L.U. telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du Code de l'Urbanisme ;*

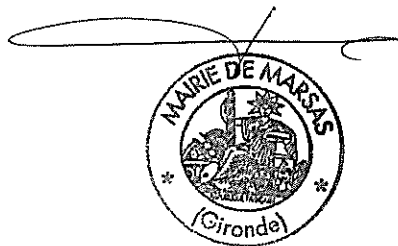
*Le Conseil Municipal, après avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents :*

- *Décide d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente,*
- *Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du Code de l'Urbanisme.*
- *Dit que le P.L.U. approuvé et modifié est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture,*

- Dit que la présente délibération est exécutoire à compter de l'accomplissement de la dernière mesure de publicité (affichage en mairie durant un mois et mention dans un journal) conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du Code de l'Urbanisme. La date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du 1<sup>er</sup> jour où il est effectué.

*Extrait conforme au registre des délibérations et ont signé les membres présents.*

*Le Maire,*



**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<sup>ère</sup> modification du PLU arrêtée par D.C.M. du

---

# Plan Local D'Urbanisme

---

**Notice de présentation spécifique à la 1<sup>ère</sup> 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

<b>I. HISTORIQUE DES PROCEDURES</b>	<b>3</b>
<b>II. OBJET DE LA MODIFICATION</b>	<b>3</b>
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
<b>III. COMPATIBILITE DE LA 1ère MODIFICATION</b>	<b>12</b>
<b>IV. PROCEDURE DE MODIFICATION</b>	<b>12</b>

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<sup>ère</sup> 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<sup>ième</sup>, 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<sup>ième</sup>, 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<sup>ième</sup>, 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 règlementer 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<sup>ième</sup>, 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<sup>ième</sup>, 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 2260m<sup>2</sup> 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<sup>ième</sup>, 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**

<b>N° d'opération</b>	<b>Désignation de l'opération</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficies</b>
1	Projet de ligne à grande vitesse Paris-Bordeaux d'une emprise de 75m de large	RFF	13,198 ha
2	<b>Aménagement du carrefour de la croix de Virecourt et aménagement des abords de la RD18</b>	<b>Département</b>	<b>3 155 m²</b>
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	<b>Extension du groupe scolaire</b>	<b>Commune</b>	<b>2260 m²</b>

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

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