

33 872/09 A

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

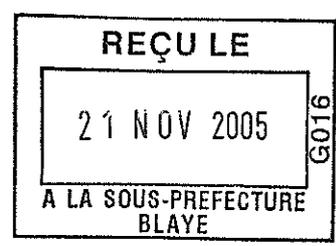
**COMMUNE DE MARSAS**

---

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**

---

**2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

---

**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

<b>A. LA LOI SRU</b>	<b>3</b>
L'article L.110 du Code de l'Urbanisme prescrit :	3
L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme prescrit aussi :	3
<b>B. PRENDRE EN COMPTE L'ESPACE RURAL DANS SA GLOBALITE</b>	<b>4</b>
1. L'espace naturel	4
2. L'agriculture	4
3. Le paysage de qualité	5
<b>C. PERMETTRE A LA COMMUNE DE SE DEVELOPPER ET CONFORTER SON ATTRACTIVITE</b>	<b>5</b>
1. Le développement urbain	6
2. Conforter l'existant et ouvrir de nouvelles zones à urbaniser	6
a. Conforter l'existant : le parc existant et les "aides publiques"	6
b. Ouverture de nouvelles zones à urbaniser	7
3. La qualité de vie	7
a. L'organisation des extensions urbaines selon des formes continues en prenant en compte les déplacements piétons	7
b. La création d'une centralité et le traitement des espaces publics	7
c. La gestion de la planification des équipements publics	7
d. Le marquage des entrées de bourg	8
4. L'activité	8

## A. LA LOI SRU

**Promulguée le 13 décembre 2000, la loi «solidarité et renouvellement urbains » redéfinit le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme en intégrant après la phase diagnostic un document opposable appelé le PADD.**

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Article R 123-3.

Dans ce cadre, il peut préciser les mesures de nature à préserver les centre-villes et les centres de quartiers, les actions et opérations relatives à la restructuration d'îlots, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité, les caractéristiques et le traitement des rues... les actions et opérations de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers, les conditions d'aménagement des entrées de ville, les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Conformément à l'article 4 de la loi SRU, ces orientations feront l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, 2 mois avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel,

### **L'article L.110 du Code de l'Urbanisme prescrit :**

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

De plus,

### **L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme prescrit aussi :**

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;

2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1 et 3 sont applicables aux directives territoriales d'aménagements visées à l'article L.111-1-1".

Le diagnostic validé par les élus a permis de mettre en évidence un certain nombre d'éléments spécifiques à la commune pouvant participer et enrichir la démarche de développement durable dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire.

## B. PRENDRE EN COMPTE L'ESPACE RURAL DANS SA GLOBALITE

Le paysage local doit permettre de conforter l'image de ce village rural à proximité de l'agglomération bordelaise. L'espace rural fonctionne comme un cadre de qualité à la vie du bourg.

Pour cela, 2 axes sont privilégiés :

- la prise en compte de l'espace rural avec ses spécificités physiques (espaces naturels, agriculture, milieu, écosystèmes, boisements ...), et sensibles (les paysages).
- la recherche d'un développement urbain maîtrisé, économe en espace (en évitant le mitage et le développement linéaire le long des voies), recentré sur le bourg, tributaire des divers réseaux (eau potable, assainissement, voies...), et en cohérence avec les caractéristiques paysagères et architecturales locales.

### 1. L'espace naturel

Afin de prendre en compte l'espace rural sur le territoire communal, il est nécessaire d'**assurer la protection de certains espaces naturels** répertoriés en grandes entités :

- 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.
- Le réseau hydrographique et les zones humides :

Le long de ce réseau hydrographique, se développent de véritables lignes végétales et boisées qui forment une trame structurant le paysage (Cf. carte du réseau hydrographique). Les lignes végétales ont une fonction environnementale de maintien des terrains et participent à l'épuration des eaux pluviales, lieux d'habitat pour une faune et une flore particulière.

De plus, il convient de maintenir et de préserver au maximum les espaces boisés existants les plus pertinents en tenant compte des AOC afin de ne pas déprécier la valeur patrimoniale des ces terrains.

Enfin, au delà de l'aspect physique du milieu rural, la préservation du paysage à valeur plus symbolique doit être matérialisée par le maintien des vues existantes depuis les hameaux périphériques vers le bourg.

### 2. L'agriculture

Dans un second temps, pour prendre en compte l'espace rural, il est capital de **protéger l'agriculture et les "terres vierges" dans le PLU**, afin de :

- **Maintenir l'agriculture comme un patrimoine local,**
- **Maintenir les exploitations (l'activité agricole) qui existent sur le territoire communal et**
- **Maintenir cette activité économique.**

Afin d'appliquer ces orientations, les principes majeurs d'aménagement sont :

- Redéfinir autant que de besoin les secteurs de terroirs de type AOC.
- Respecter ces secteurs d'AOC comme zone Agricole avec l'élaboration du règlement correspondant.
- Dégager des unités qui tiennent compte de la réalité foncière et de l'utilisation agricole du sol en les classant en zone Agricole.

La majorité des terrains principalement au Sud du territoire communal sont exploités pour l'agriculture, essentiellement par la viticulture. Cet espace est protégé de l'urbanisation.

Les secteurs des hameaux au sud du bourg non desservis par les réseaux d'assainissement ou ne pouvant l'être, sont rendus à la zone agricole dans des délais raisonnables au regard des dépenses correspondantes.

- Interdire les constructions à usage d'habitations dans les zones agricoles le long du réseau des voies car l'habitat diffus trop s'est développé sur la commune et autour des hameaux.:

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

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

### 3. Le paysage de qualité

Enfin, prendre en compte l'espace rural, c'est valoriser l'ensemble des paysages.

Il s'agit de :

- Valoriser les éléments et espaces naturels qualitatifs de valeur collective de la commune, en tant qu'éléments du patrimoine (Cf. la préservation de l'espace naturel), en :

- S'appuyant sur les lignes paysagères identifiées.  
- Préservant le boisement au Nord-Ouest du bourg au lieu dit Le Plassin et le développer vers le nord, le sud et en épaisseur. Il est préservé compte tenu de la proximité de la ligne SNCF existante et des nuisances sonores induites par celle-ci, du passage de la future ligne à grande vitesse Bordeaux-Paris et de la RN10 sur le bourg.

- Préservant les arbres repères localisés dans la structure du bourg. Les constructions nouvelles et les opérations d'aménagement sont interdites à proximité de ces arbres.

- Traiter l'interface entre bourg et campagne en utilisant ces éléments comme cadre à l'urbanisation,

La transition entre les parties urbanisées et l'espace agricole environnant se fait de manière globalement douce grâce à des haies ou des friches qui atténuent l'impact des constructions. Cette interface ainsi que les secteurs les plus sensibles sont préservés ; en s'appuyant sur les divers paysages en place pour intégrer l'urbanisation nouvelle.

- Préserver les secteurs sensibles se trouvant notamment sur la frange Sud du bourg en limite des parcelles de vigne où le regard peut porter loin (le Bourg Sud, les Sablons). L'urbanisation y est contenue, les constructions basses. Les haies, les limites naturelles ainsi que le réseau de fossé sont conservés et à développer.

- S'appuyer, au Sud, sur les paysages en place grâce à la création d'un "fil vert" englobant le bois des Sablons et la plaine des sports, les sources de la Virvée et les arbres repères du bourg.

- Structurer les possibilités d'urbanisation par rapport au paysage en place, au Nord :

- en utilisant l'espace résiduel du bourg, et notamment de l'îlot central,
- en arrêtant l'urbanisation et en interdisant de construire de nouvelles maisons le long des voies,
- en développant des haies de protection en limites séparatives de parcelle.

- Conforter la "plaine des sports" avec sa zone verte à l'Ouest en lien avec le terrain de basket et son petit bois à l'Est (terrains de sport et parcelles appartenant à la commune) : maintien du cadre naturel autour du terrain de foot, développement des espaces verts pour des pratiques ludiques et du lien avec le boisement au Sud-Est du bourg. Elle compose un cadre naturel de qualité.

- Assurer la préservation du paysage local dans les opérations d'urbanisme, d'aménagement et de travaux,

- mettre en place un document pédagogique d'information et d'ambiance architecturale et paysagère afin que les architectes, les constructeurs et les pétitionnaires puissent s'en inspirer (cf. plaquette PC).

## C. PERMETTRE A LA COMMUNE DE SE DEVELOPPER ET CONFORTER SON ATTRACTIVITE

MARSAS est un village rural à proximité de Bordeaux : des infrastructures importantes traversent le territoire communal (RN10, voie ferrée Bordeaux-Chartres, routes départementales) permettant de relier rapidement le village à l'agglomération bordelaise.

De plus, le village a bénéficié d'une dynamique démographique et de la construction importante due à une faible pression foncière qui se sont traduites par une consommation de l'espace le long des voies de communication, orientant la population vers des zones hors du bourg où l'exigence foncière est forte en superficie.

## 1. Le développement urbain

Afin de permettre à la commune de se développer et de conforter son attractivité, le présent PLU doit donc encadrer le développement urbain sur le territoire communal.

Il convient de :

- Arrêter l'urbanisation le long du réseau routier en maintenant les coupures d'urbanisation existantes (Grand Jard, la Nouzilette, Gélinau, Coteau, Meugron, Jean Marceau et Bonnacaze).

- Limiter ou arrêter le développement de certains hameaux en reconsidérant la vocation du tissu bâti dans les zones agricoles.

5 secteurs (cf. carrés violets carte logique de développement urbain) en continuité avec l'urbanisation actuelle de certains hameaux seront maintenus en zones constructibles.

- Dureau (3 secteurs) : utiliser les dents creuses et possibilité de relier les trois groupements d'habitations existants.

- Colabrard : utiliser la seule dent creuse.

- La Bernarde : développement limité conditionné par la mise en place d'un assainissement semi-collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Tous les autres secteurs d'habitat diffus dispersés sur la commune seront rendus inconstructibles et réintégrés dans le domaine agricole. Des modifications mineures pourront néanmoins être apportées aux constructions existantes (possibilité de constructibilité limitée à usage d'habitation).

- Lorsque des terrains sont déjà urbanisés et que leur retour à une vocation agricole est impossible, une réflexion est à mener au cas par cas en fonction de la forme urbaine, de la typologie du bâti ..., de la desserte des réseaux, de la capacité des sols à admettre l'assainissement individuel.

- Permettre essentiellement les constructions à usage agricole

- Rééquilibrer et recentrer le développement du bourg par rapport aux hameaux périphériques permettant :

- d'éviter la consommation de l'espace sur le territoire communal,

- d'éviter le mitage des constructions et l'étalement urbain.

- Densifier le bourg et le développer vers l'Est de la commune, tourner le dos à la voie ferrée : interdire les constructions à proximité de la voie ferrée.

## 2. Conforter l'existant et ouvrir de nouvelles zones à urbaniser

Permettre à la commune de se développer et de conforter son attractivité, c'est aussi conforter l'existant et débloquent des zones à urbaniser pour accueillir de nouvelles populations.

Il convient donc de :

- Favoriser l'installation des nouvelles populations en âge de procréer (tranche des 25-39ans),

- Développer le bourg,

- Ouvrir à l'urbanisation des zones actuellement non construites,

- Développer une urbanisation raisonnée, en connexion avec l'existant.

### a. Conforter l'existant : le parc existant et les "aides publiques"

Afin de prendre en compte les spécificités de chaque type de nouvelles populations, la municipalité doit s'engager dans un processus de diversification de l'offre en habitat. Le PLU peut être l'occasion de mener une politique sur les logements neufs :

- Développer l'offre en locatif social et en locatif privé.

- Effectuer un rapprochement vers le service habitat DDE 33 afin de mettre en place un Programme Local de l'Habitat (PLH) pour avoir une vue globale à l'échelle du territoire intercommunal du bassin de vie, par exemple le canton.

- Effectuer un rapprochement entre la municipalité et le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL) en vue de prospecter et de trouver un opérateur privé pour l'aménagement d'une zone conséquente et concertée.

Mais dans le même temps, il est nécessaire d'inciter à la remise en état et à la revalorisation du bâti ancien dans le bourg aussi bien que dans les hameaux. Un élan sera donné par la municipalité avec la réhabilitation d'un bâtiment rue Jean de Combret : projet communal multifonctionnel.

#### b. Ouverture de nouvelles zones à urbaniser

Dans cette logique d'accueil de nouvelles populations, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation et de densifier les îlots urbains du bourg à partir de l'existant en favorisant les plans d'ensemble :

Le Bourg Est (îlot principal triangulaire)

Le Bourg Sud (Cf. carte) : le Coteau, îlot sur la rive Est de la route de Salignac,

Le Bourg Ouest : la Peuleraie (Cf. carte),

Principes d'aménagement :

- Zone destinée à accueillir de l'habitat,
- Création d'une voie de desserte se connectant au réseau de voies existantes (automobiles, piétons, vélos),
- Création d'espaces publics à l'intérieur des zones,
- Création d'une trame paysagère (haie et boisement) en transition avec les arrières de parcelles existant en périphérie.

### **3. La qualité de vie**

Dans un troisième temps, permettre à la commune de se développer et de conforter son attractivité, c'est aussi **organiser la qualité de vie pour fixer la population.**

La traduction de la qualité de vie doit se matérialiser par :

- **l'organisation des extensions urbaines selon des formes continues en prenant en compte les déplacements piétons,**
- **la création d'une centralité et le traitement des espaces publics,**
- **la gestion de la planification des équipements publics (bâtiment réseaux en fonction du développement urbain retenu),**
- **le marquage des entrées de bourg :**
  - sur la RD142
  - sur la RD18 et sa transformation en axe urbain

#### a. L'organisation des extensions urbaines selon des formes continues en prenant en compte les déplacements piétons

Les extensions urbaines seront développées sur la base d'une trame de circulations douces et de cheminements piétonniers et cyclables permettant de relier les zones d'habitat du bourg aux principaux équipements communaux (école, mairie, terrains de sports...).

- Placer les habitants à proximité des services offerts. Ces liaisons douces permettront de générer des déplacements spontanés, à pied et à vélo et de limiter l'utilisation systématique de l'automobile.
- Limiter l'étalement du bourg vers le Sud et rapprocher les zones d'extensions urbaines du centre bourg.

#### b. La création d'une centralité et le traitement des espaces publics

- Réorganiser ou requalifier les espaces publics pour revaloriser et sécuriser le bourg
- Places centrale et de la mairie : aménagement de l'espace pour permettre un paysagement, le passage des piétons, la matérialisation des stationnements ...

#### c. La gestion de la planification des équipements publics

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones constructibles, l'arrivée de nouvelles populations et la demande induite en services vont avoir des conséquences directes sur les équipements. Il convient donc de :

- Déterminer des réserves foncières nécessaires et suffisantes pour de futurs équipements publics comme par exemple augmenter la capacité de traitement des eaux usées.
- Prévoir des emplacements réservés par l'accueil des équipements publics envisagés : aménagements routiers (voies publiques à créer ou à élargir).

#### d. Le marquage des entrées de bourg

Enfin, la qualité de vie locale peut se traduire par :

- le traitement des entrées.
- la sécurisation de la traversée de la RD18 en tenant compte du futur rétablissement de la liaison due au passage de la LGV.

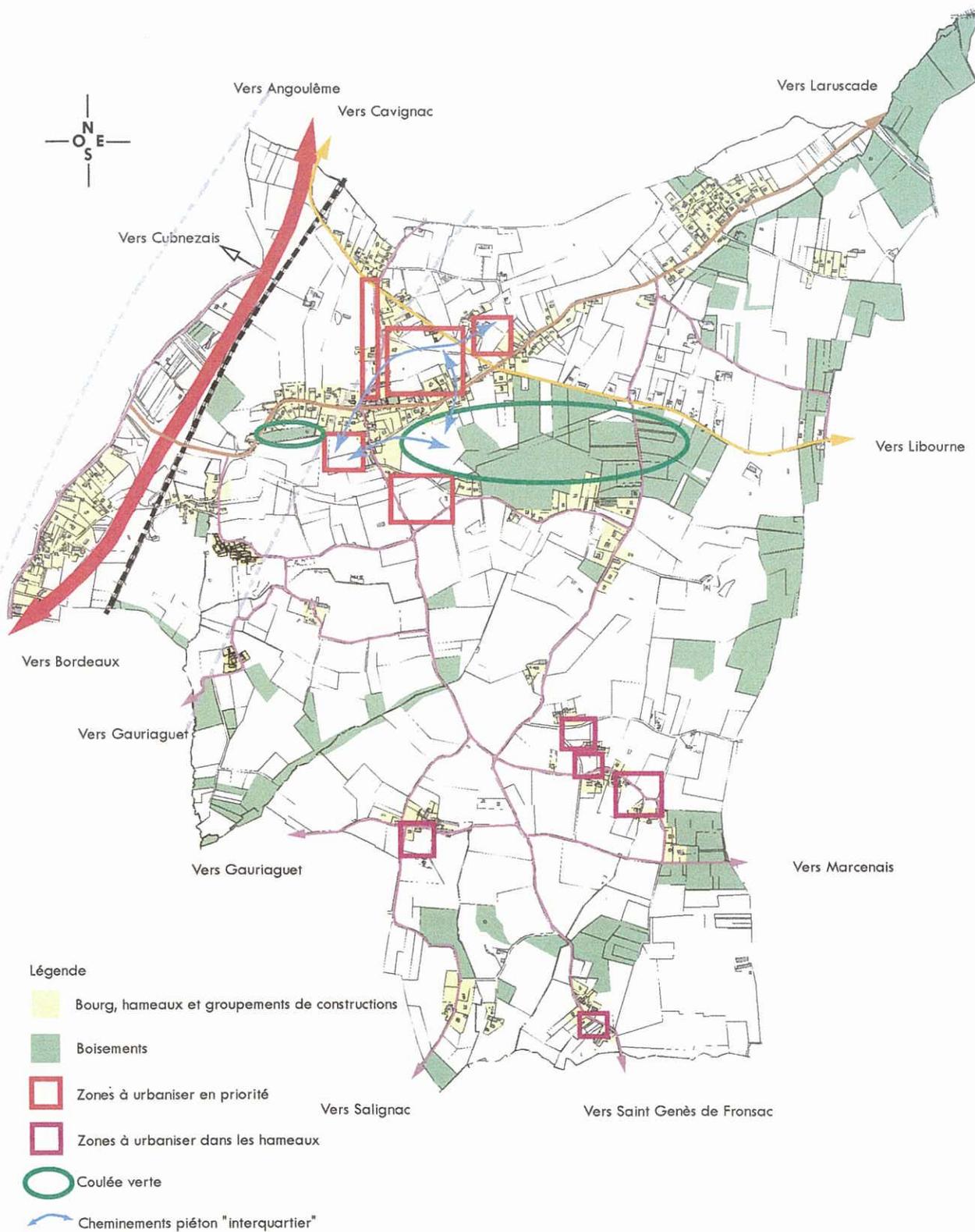
#### **4. L'activité**

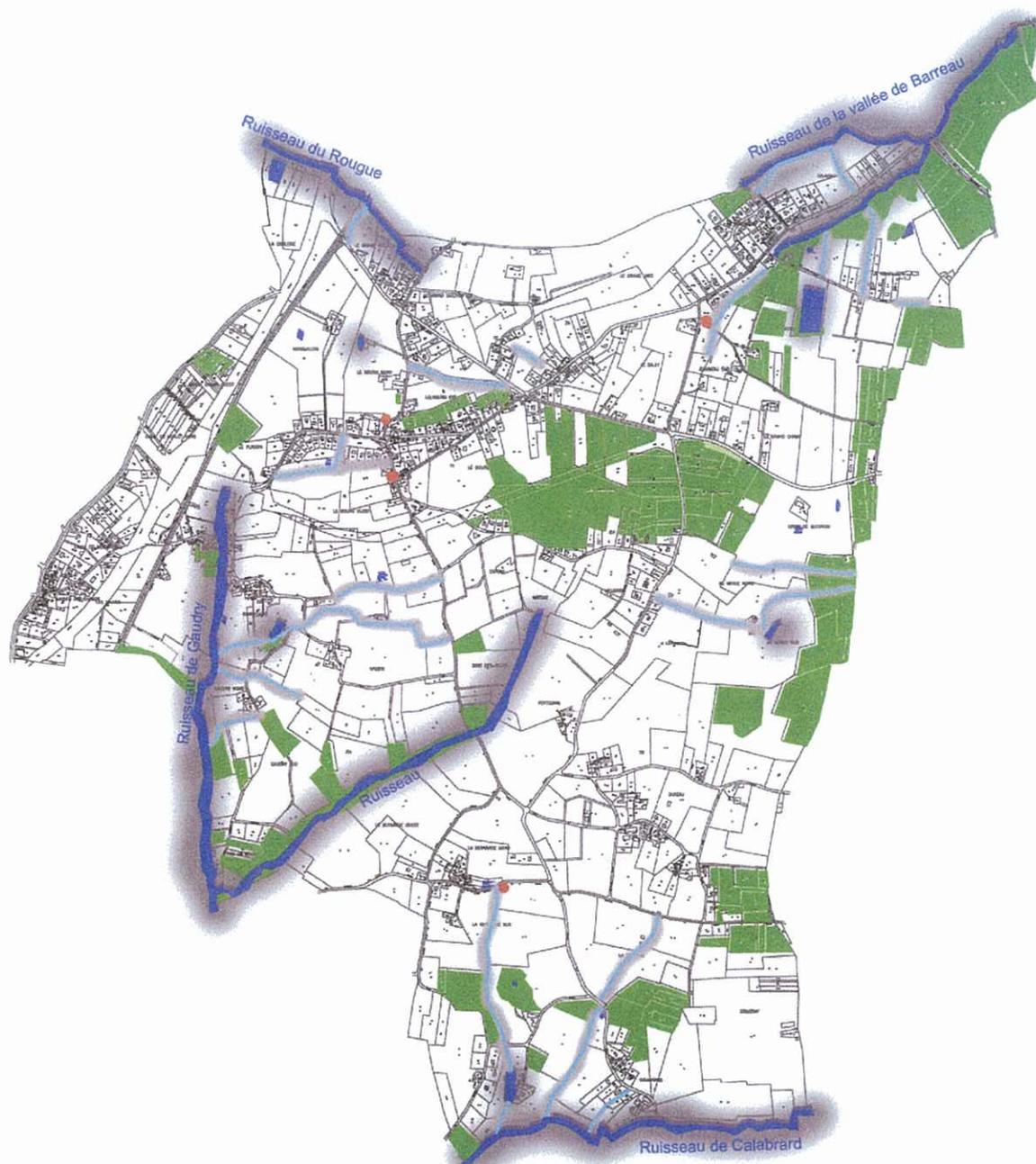
Permettre à la commune de se développer et de conforter son attractivité, c'est enfin préserver le **maintien des activités existantes** à MARSAS mais aussi **favoriser l'implantation de nouvelles sur le territoire communal**.

Il convient donc de :

- Assurer le maintien et le développement des activités économiques existantes (exploitations agricoles, chais et artisanat, ...) en limitant les nuisances et la proximité avec les secteurs d'habitation.
- Permettre l'installation limitée de nouvelles activités sur le territoire à proximité des infrastructures routières et en limitant les nuisances et la proximité avec les secteurs d'habitation :
  - Initier une réflexion sur la pertinence d'une zone d'activité dans les projets intercommunaux au niveau de la communauté de communes de Saint Savin qui a la compétence du développement économique.
  - implanter une zone d'activité à proximité de l'échangeur de Marsas, le long de la RN10 (Recul de 100m par rapport à l'axe de la RN10 (art L.111-1-4) ou étude L.111-1-4.

Logique de développement urbain





### Lignes paysagères et réseau hydrographique

## Légende

	Zones construites
	Zones à urbaniser
	Transitions avec les arrières de parcelles existantes
	Espaces verts tampons
	Espace vert public
	Boisement à préserver
	Espaces publics
	Alignements d'arbres
	Arbres repères
	Entrées de bourg à aménager
	Emplacements réservés
	Aménagement du carrefour de la Croix de Virecourt
	Liaisons douces piétonnes
	Axes de circulation automobile à créer
	Axes structurants de circulation automobile
	Fossés, points d'eau

