

	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Commune de MARSAZ (26)
SIRET/SIREN
21260177700015
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
1 place de la mairie 26260 MARSAZ accueil@mairiemarsaz.fr
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Gilles FLORENT, Maire
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Audrey SANTOS, Bureau d'études BEAUR
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
a.santos@beaur.fr

2. Identification du PLU	
2.1	Type de document concerné (PLU, PLU(i))
	PLU
2.2	Intitulé du document
	PLU de MARSAZ
2.3	Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
	PLU approuvé le 2/10/2013 (modification 20/06/2017, 22/11/2018) En ligne sur https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr
2.4	Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
	Commune de MARSAZ
2.5	Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision , de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
	Voir en annexe 1 la notice explicative du dossier de modification qui est joint à la demande

3. Contexte de la planification	
3.1	Documents de rang supérieur et documents applicables
	Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
	Si oui, nom du document et date d'approbation :
	SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020
	Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
	Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
	SCoT du Grand Rovaltain approuvé le 25/10/2016
	Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
	PLH ARCHE AGGLO

3.2	Précédentes évaluations environnementales du PLU
	Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration
	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
	Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale

Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?
 Oui
 Non

Si oui, préciser la date de l'actualisation

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale
 Oui
 Non

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique

Modification

4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

701 habitants en 2021

4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	895 ha			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	16,35 ha	1 %	16,35 ha	1 %
zone AU	2,46 ha	0,2 %	2,46 ha	0,2 %
zones A	515 ha	31,5 %	515 ha	31,5 %
zones N	361 ha	22,1 %	361 ha	22,1 %
Total	895 ha		895 ha	

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
Densité moyenne d'environ 15 à 17 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser
4.3 Caractéristiques de la procédure
4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure
<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un STECAL pour une activité économique présente en zone rurale (plâtrier/peintre) ; - Repérer des bâtiments pour autoriser le changement de destination (habitation et autres activités) ; - Modifier le règlement et le zonage pour permettre l'installation d'un local pour l'association communale de chasse.
4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Local de chasse – parcelle ZP 134 – superficie du bâtiment : maximum 70 m ² Projet sur la parcelle ZE 66 – construction nouvelle autorisée sur 180 m ² correspondant à l'emprise de la dalle su quai existant à proximité immédiate des bâtiments
Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace boisé classé

<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur

- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la **rubrique 3.1**, intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales

Oui

Non

Si oui, préciser les effets

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de site Natura 2000 sur la commune mais des sites sur la commune de St Donat et Clérieux à environ 4,6 km.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune est concernée par des risques inondation qui ont fait l'objet de cartographie. Le règlement et le zonage du PLU prennent en compte le risque

Annexe II

Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6 zones humides sont recensées
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	.
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une ZNIEFF de type1 sur la commune : Marais de la Veaine et Etang du Mouchet (26030001). Une ZNIEFF de type 2 : Collines drômoises
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

16 à L. 332-18 du code de l'environnement			
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?			

<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, précisez :
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

6. Auto-évaluation
L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
<i>Voir la note en annexe 3</i>

7. Autres procédures consultatives
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées
MARS 2025
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)
7.3 Procédure de participation du public envisagée
- enquête publique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
- participation du public par voie électronique <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser lesquelles
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- autre, préciser les modalités
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (rubrique 2.5).	<input checked="" type="checkbox"/>

Annexe II

3	L'auto-évaluation (rubrique 6)	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.		

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus			
(personne publique responsable)			
Fait à	MARSAZ	le,	03/03/ 2025
Nom	FLORENT	Prénom	Gilles
Qualité	Maire		
Signature			
			
			

ANNEXE 1
Dossier de modification du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Marsaz

Lancement de la procédure : 11/02/2025

Approbation :

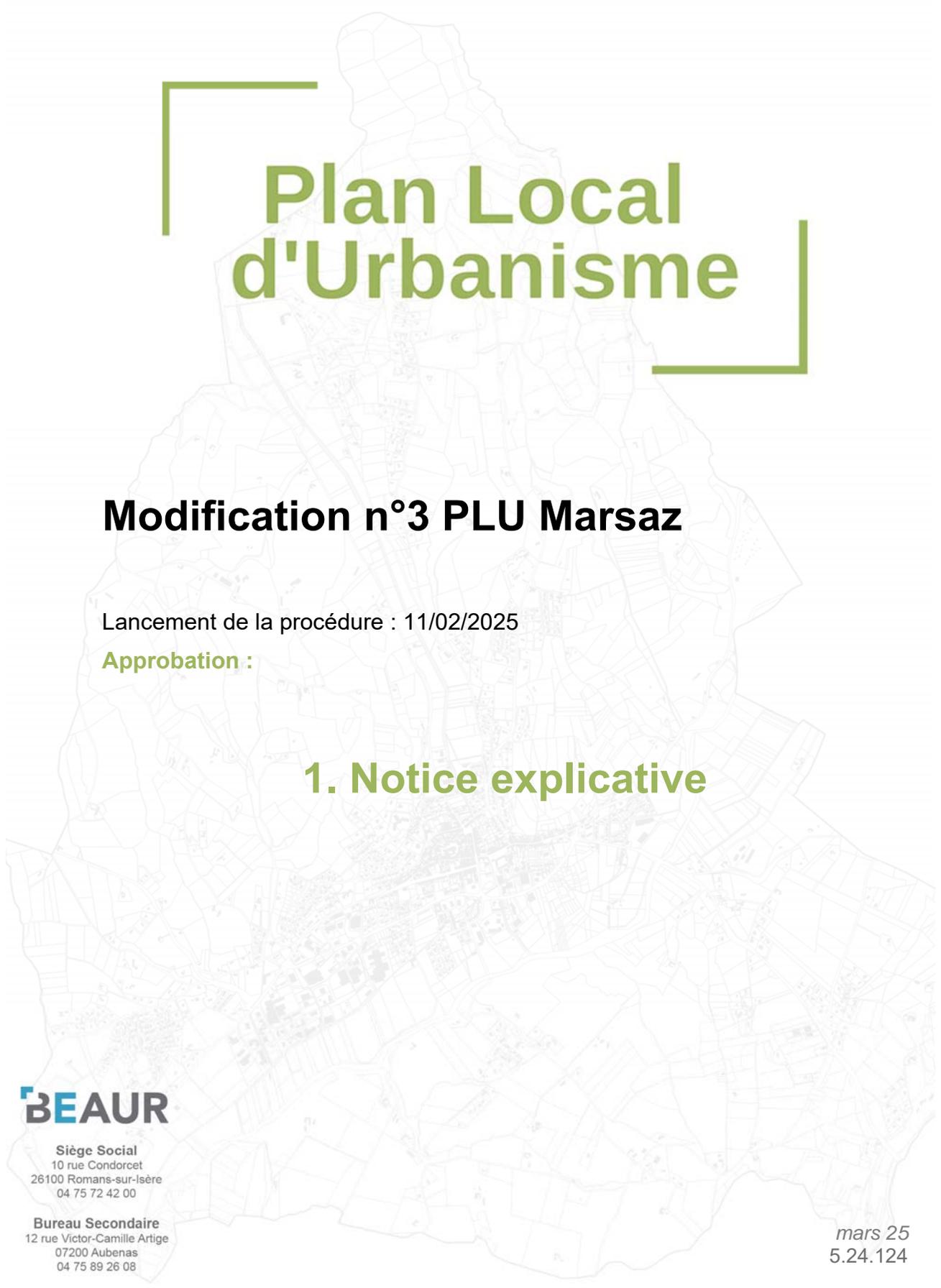


BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mars 25
5.24.124



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Marsaz

Lancement de la procédure : 11/02/2025

Approbation :

1. Notice explicative

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mars 25
5.24.124

SOMMAIRE

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2. DELIMITER UN STECAL POUR UN LOCAL POUR L'ASSOCIATION COMMUNALE DE CHASSE	3
2.1 Contexte.....	3
2.2 Modification du PLU.....	8
3. DELIMITER UN STECAL POUR PERMETTRE UN PROJET EN LIEN AVEC LA CULTURE DU FRUIT	9
3.1 Le projet.....	9
3.1.1 Le contexte.....	9
3.1.2 Le projet.....	13
3.1.3 Les réseaux.....	16
3.2 Modification du PLU.....	17
4. AJOUT DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	18
5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	22
5.1 Sur la consommation foncière.....	22
5.2 Sur l'agriculture.....	22
5.3 Sur les milieux naturels.....	23
5.4 Sur les eaux superficielles et souterraines.....	23
5.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.....	23
5.6 Sur le patrimoine paysager et bâti.....	23
5.7 Sur l'air, le climat et l'énergie.....	24
5.8 Sur les sols et sous-sols.....	24
6. LES PIECES MODIFIEES	25
6.1 Pièces écrites modifiées.....	25
6.2 Pièces graphiques modifiées.....	25

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

MARS AZ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 28 Octobre 2013.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 3^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Création de STECAL :
 - l'installation d'un local pour l'association communale de chasse,
 - l'aménagement d'un ancien corps de ferme pour permettre un projet en lien avec la culture du fruits pour aménager un lieu de résidence et construire sur un quai existant un espace pour échanger sur le travail du fruit (« école » avec laboratoire et bureau), .
- Repérer des bâtiments pour autoriser le changement de destination à destination d'activités ;

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
 - ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
 - ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,
- il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2.

DELIMITER UN STECAL POUR UN LOCAL POUR L'ASSOCIATION COMMUNALE DE CHASSE

2.1 Contexte

Actuellement l'association communale de chasse dispose d'un local communal dans le village : ce local n'est pas adapté aux besoins.

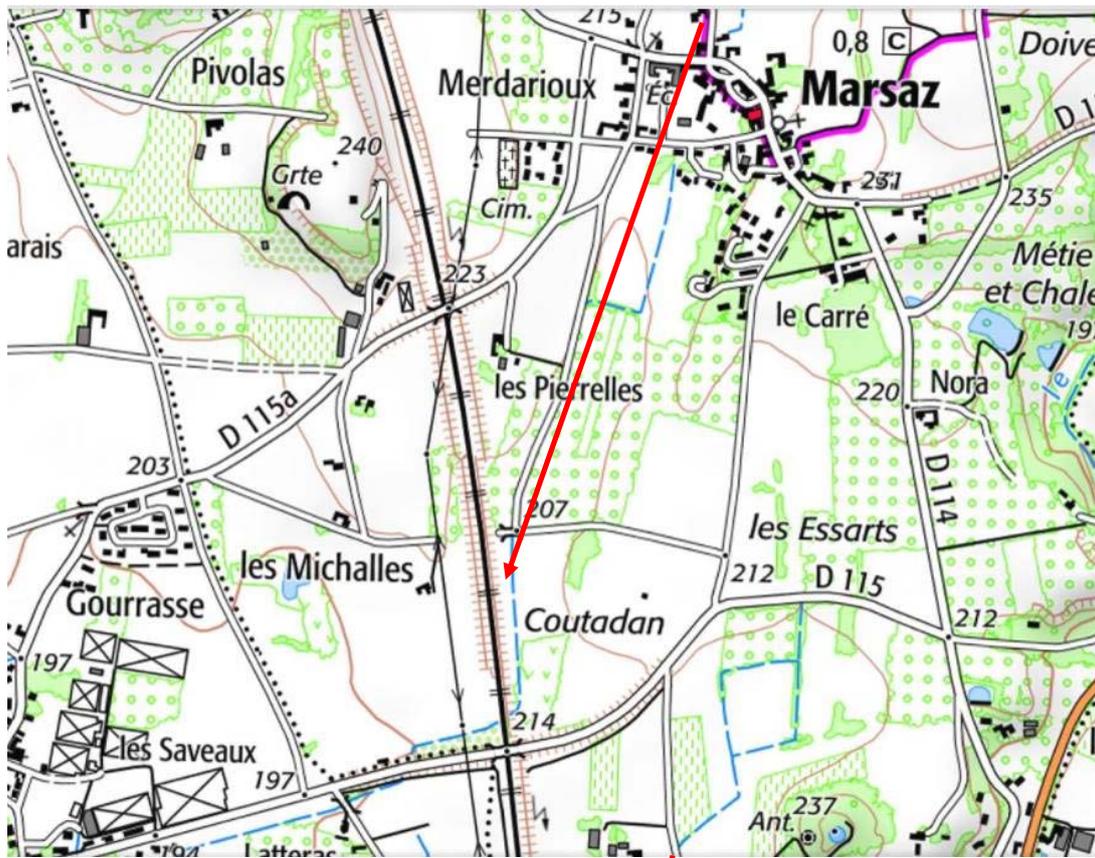
La mairie souhaite donc permettre à l'association de chasse de créer un local en dehors du village, pour abriter les chasseurs (organisation de réunion, moment de rencontre suite à la chasse) et pour réaliser la découpe et l'entreposage du gibier dans le respect de la réglementation. Il s'agirait de créer un local d'environ 60 – 70 m².

Cette activité n'étant pas compatible à proximité immédiate d'habitation, un emplacement hors du village a été recherché.

L'emplacement retenu, parcelle ZP 134 (2570 m²), est situé au sud de la commune entre la voie ferrée et une voirie communale. Une antenne de télécommunication est déjà implantée sur ce délaissé. Le terrain est desservi par le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement.

Le local dans le village restera utilisé par deux autres associations.

Localisation du site retenu



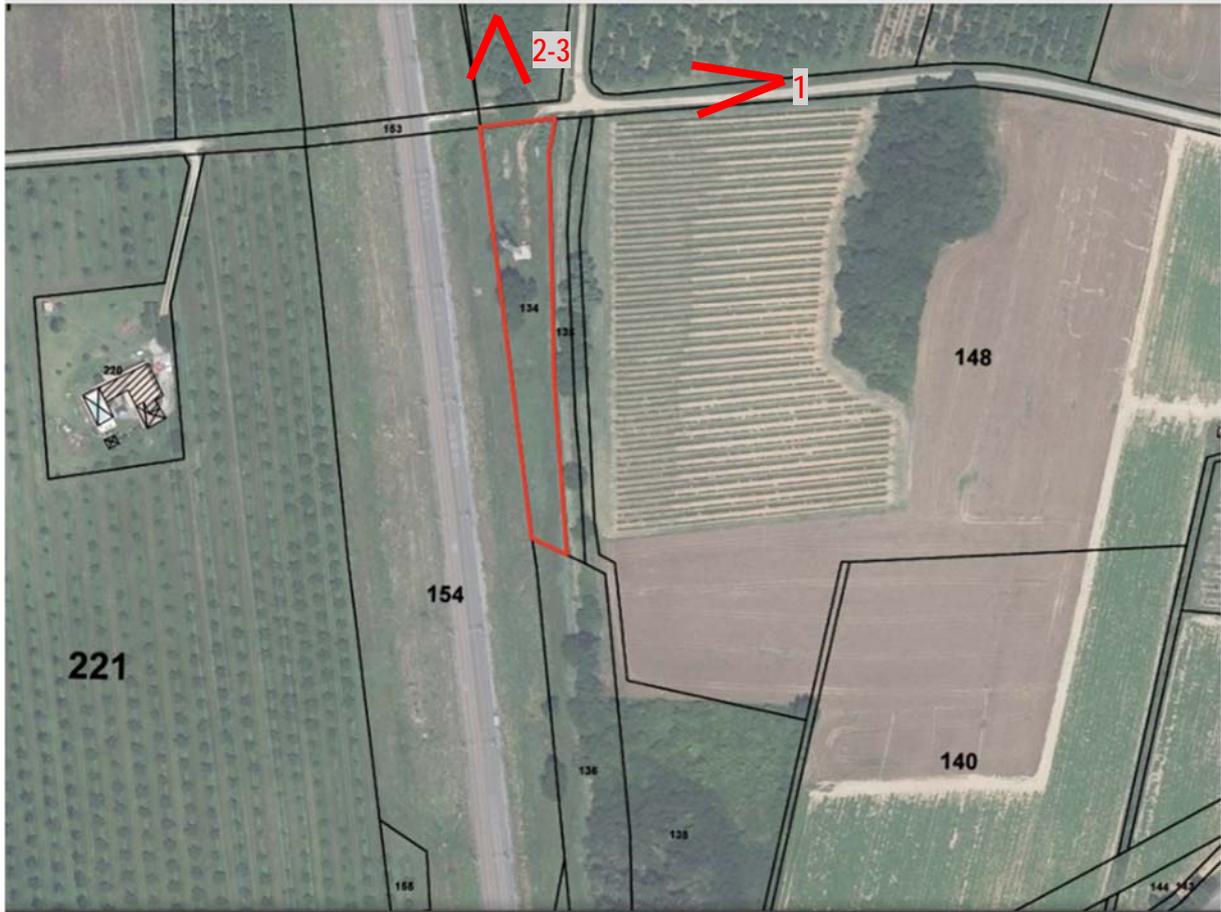


Photo 1

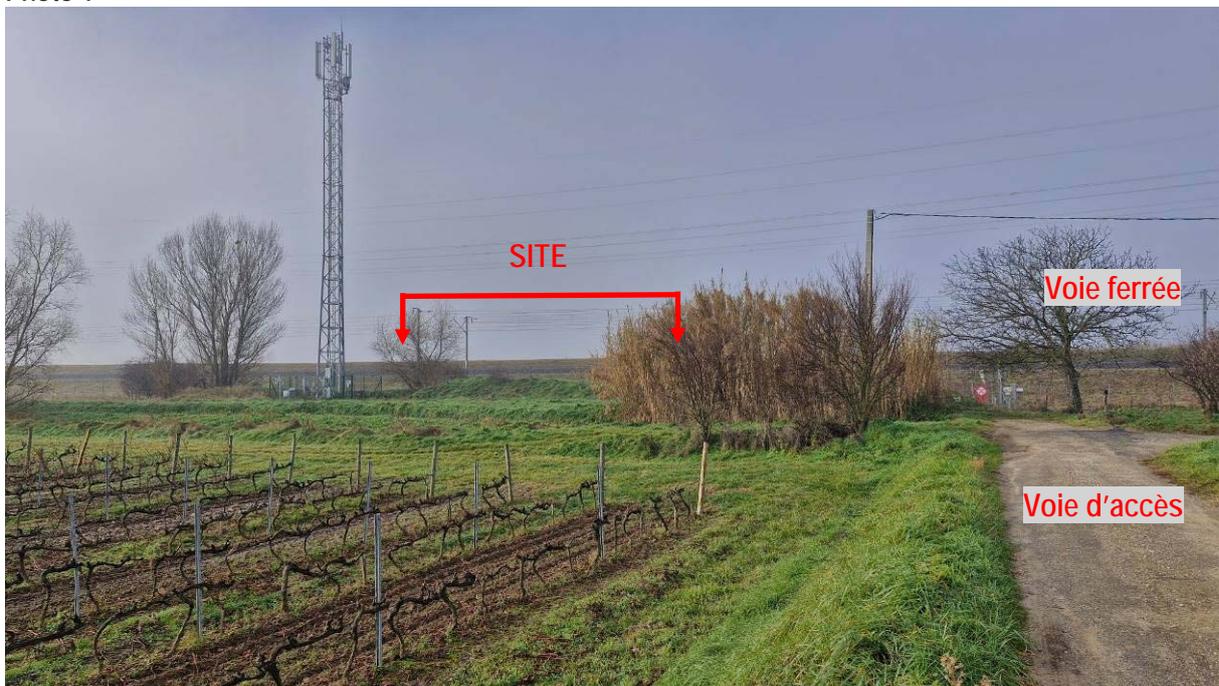


Photo 2

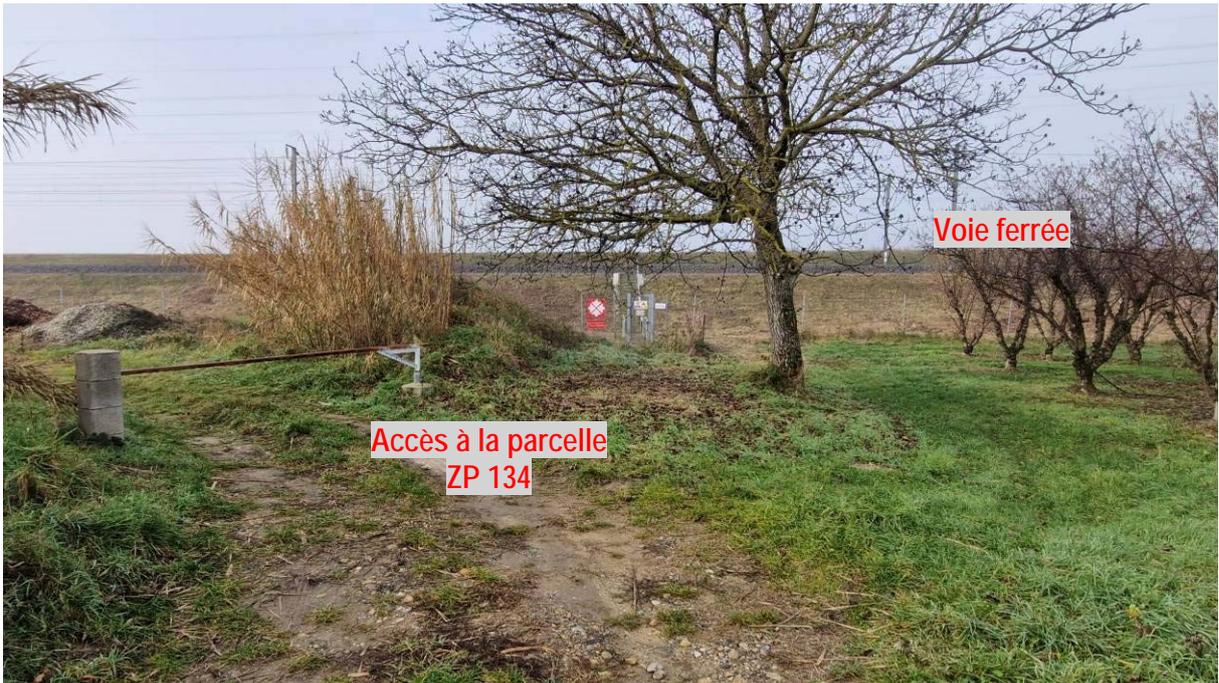


Photo 3



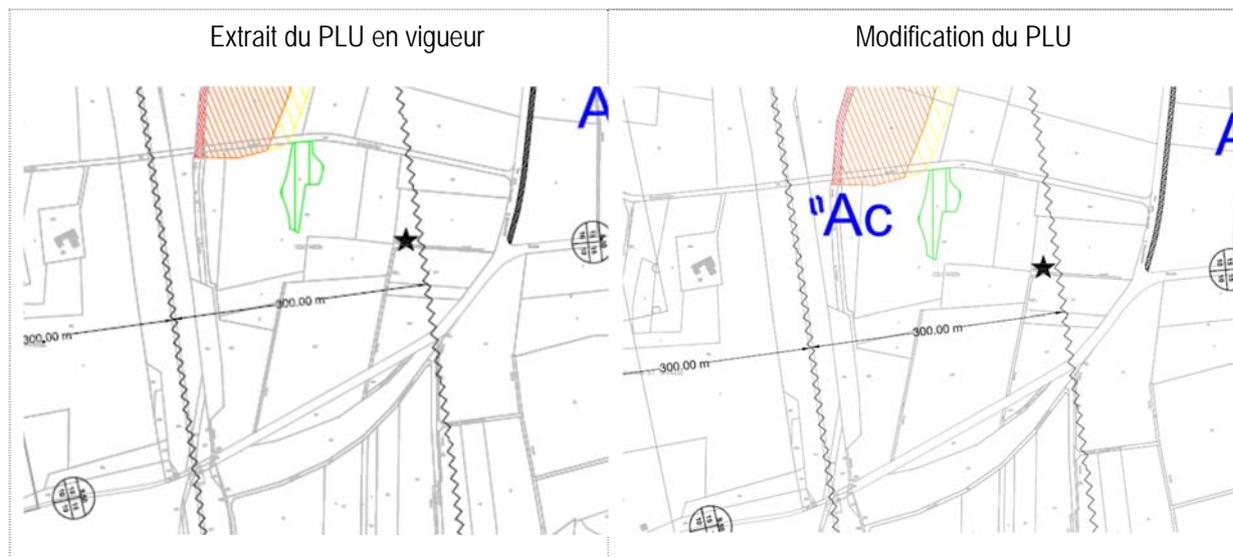
La zone d'implantation du local se situe entre l'antenne et le poste de relevage (voir emprise indicative en orange).



2.2 Modification du PLU

La modification du PLU consiste à :

- créer un STECAL : Ac,
- compléter le règlement de la zone A pour autoriser dans ce STECAL : la construction d'un local de chasse dans la limite de 70m².



ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

[...]

c) Dans le STECAL Ac, est admis la construction d'un local de chasse dans la limite de 70 m²

3. DELIMITER UN STECAL POUR PERMETTRE UN PROJET EN LIEN AVEC LA CULTURE DU FRUIT

3.1 Le projet

3.1.1 Le contexte

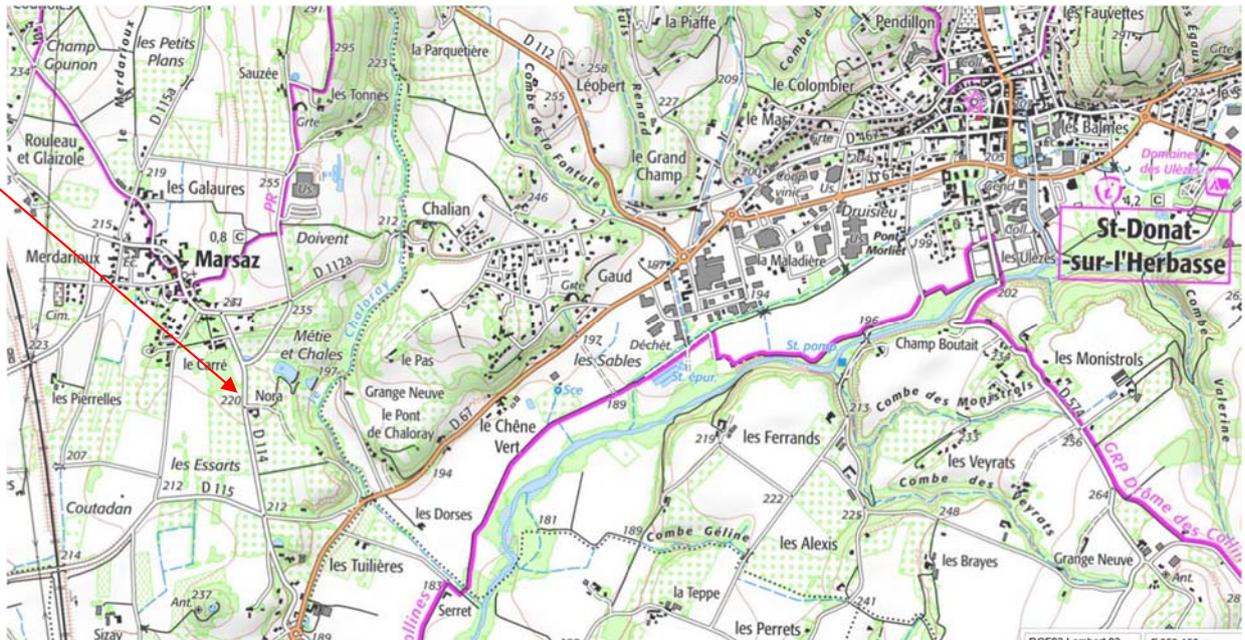
La parcelle ZE 66 (22 ha), située Route de Clérieux au sud-est du village, se compose de : deux logements (inoccupés depuis 3 ans), d'anciens bâtiments agricoles (non utilisés depuis plus de 30 ans et inadaptés), de dalle et quai de chargement, de terres agricoles, d'un étang et de boisement.

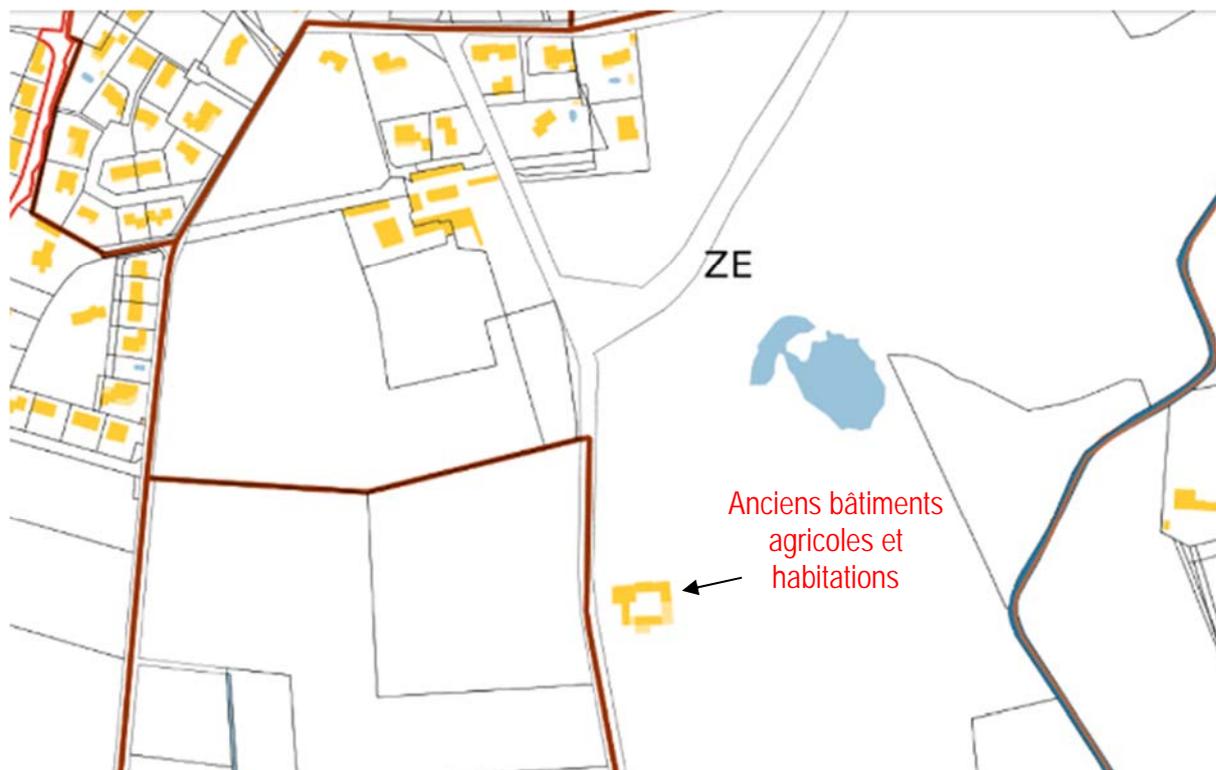
Cette propriété a été léguée à la fondation des Maristes de Puylata qui recherche depuis plusieurs années à vendre la propriété pour un projet ayant du sens. En 2023, le Bureau d'Habitat & Humanismes Drôme- Ardèche a lancé un projet novateur en réponse aux problématiques locales comme le besoin de renouvellement des populations agricoles, les difficultés de logements rencontrées par les jeunes et la question de l'habitat indigne pour les retraités, particulièrement dans le secteur agricole. Le Président de l'association confirmait leur forte volonté de lutter contre cette précarité rurale. Structuré en deux axes, ce projet s'organisait entre un volet social et un volet habitat. Cinq logements devaient être construits, pour loger des agriculteurs jeunes et retraités, qui pourraient s'entraider et cultiver les parcelles de terre de la propriété. Ce projet solidaire avait reçu une écoute favorable des différents partenaires locaux mais les différences entre les règles applicables aux baux sociaux et aux baux ruraux ont complexifié le projet. Finalement le dossier a été abandonné.

La fondation des Maristes de Puylata a donc recherché un nouveau porteur de projet qui puisse mettre en valeur les bâtiments en lien avec l'exploitation des terres.

Une entreprise Drôme-Ardéchoise : Vergers de Boiron, spécialisée dans la production de purées, coulis et concentrés de fruits, a un projet sur ce site pour créer un lieu de rencontre, de travail, de recherche et d'expérimentation autour du fruit.

Plans de situation





Le porteur de projet à la volonté, en créant un lieu unique, de faire vivre l'expérience de la raison d'être que l'entreprise vient d'adopter dans ses statuts d'Entreprise à Mission (loi PACTE).

Les différents volets de ce lieu concrétiseront ainsi leur volonté « d'œuvrer pour une gastronomie fruitée, créatrice de liens et qui prend soin du Vivant », au service de leurs différents objectifs statutaires :

- ➔ Via leurs expérimentations agricoles, ils veulent prendre leur part dans « la construction avec leurs partenaires de filières fruits durables qui prennent soin des Hommes et de la Nature »
- ➔ Leur activité « école » en combinant expérimentation et transmission des savoir-faire gastronomiques va permettre de « développer et accompagner une offre « fruit » qui allie sensorialité, naturalité et responsabilité »
- ➔ Favoriser la rencontre de leur amont et leur aval contribuera à « mobiliser et inspirer un écosystème permettant à chacun de se réaliser et grandir en confiance »

Ce projet s'articule autour de deux activités liées et complémentaires :

- **une activité agricole avec la culture du fruit** sur une partie de la parcelle ZE 66 et la parcelle ZP 2. Sur les 25 ha de terres exploitées, l'objectif est de créer un verger expérimental complémentaire avec les expérimentations existantes sur le territoire pour :
 - Partager les défis de l'arboriculture (sol, eau, biodiversité, pesticides,...).
 - Tester des réponses agroécologiques en prenant les risques que les arboriculteurs ne peuvent pas forcément prendre et créer un lieu d'échange autour de ces essais
 - Eveiller les consciences en reconnectant le monde des artisans à la production agricole (le fruit du champ à l'assiette)

- **la réhabilitation et la transformation du corps de ferme pour permettre l'accueil de partenaires** (clients et fournisseurs) nationaux et internationaux (restauration – nuitées) et le travail du fruit (échanges, tests en laboratoire pâtisserie) de l'entreprise Vergers de Boiron.



Vue sur le corps de ferme depuis la route de Clérieux

3.1.2 Le projet

La mise en œuvre de ce projet consiste à créer :

- un lieu de vie (réception, restauration 15 chambres environ),
- un lieu d'échange, de formation, (laboratoires de pâtisserie, chocolaterie, glacerie et mixologie),
- des bureaux (100m² environ).

Lieu de résidence Accueillir comme chez soi pour transformer

Un lieu de résidence dans un écrin
de nature

Se mettre au vert pour partager,
construire, apprendre et créer

Un lieu fertile de rencontres



Ecole du fruit Les moyens de l'expérimentation

Des laboratoires adaptés aux métiers pour booster la
créativité et apprendre ensemble

Un univers 100% dédié à la gastronomie fruitée



Utilisation des bâtiments :

Le projet va permettre de conserver et de redonner vie à un bâtiment qui est en train de se dégrader rapidement.

La réhabilitation des bâtiments actuels et la construction du nouveau se fera selon les principes de l'architecture régénérative. Le projet s'inscrit dans une logique de non-artificialisation des sols. La dalle du quai déjà existante sera utilisée pour la construction du nouveau bâtiment. L'emprise au sol sera limitée à la dalle existante, le bâtiment sera en R+1 pour répondre au besoin.

Il est également prévu la construction d'un hangar agricole, fermé, pour le matériel agricole et incluant une chambre froide pour le stockage des fruits récoltés.

Affectation des bâtiments :

Le lieu sera centré sur un public professionnel. Les pièces de vie et salles de réunion accueilleront des visiteurs à la journée.

Il n'est pas prévu d'activité d'hôtellerie commerciale. La quinzaine de chambres prévues sera destinée à recevoir les clients et fournisseurs pour partager et travailler autour de l'excellence fruit ou encore pour certains collaborateurs lors de séminaires internes.

Le porteur de projet imagine que la quinzaine chambres pourraient être occupées, à moyen terme, partiellement ou totalement, entre 5 à 8 nuits par mois chacune, soit 900 à 1440 nuitées à l'année, au total, équivalent à une famille de 4 personnes.

Les laboratoires de pâtisserie et de mixologie serviront à la mise au point de recettes, à des sessions de travail entre chefs, ou encore à des démonstrations et ateliers de formation.

Emploi :

Il est prévu de créer 2 postes : celui d'un technicien agricole (pour le suivi de l'exploitation arboricole) et celui d'un gestionnaire du lieu (en charge de l'animation, des programmes et de l'organisation des réceptions des invités). Le porteur de projet aura aussi besoin de services locaux complémentaires pour la restauration, l'entretien, le ménage. Ces éléments restent à définir si ces opérations seront internalisées ou externalisées.

Activité agricole

Une partie de la parcelle ZE 66 et la parcelle ZP 2 (soit environ 25 ha) sont actuellement en partie exploitées.

En 2022, l'exploitant a accepté la résiliation du bail à ferme. L'exploitant disposant d'une exploitation de plus d'une centaine d'hectare sur la commune de Granges les Beaumont, cela ne remet pas en cause leur exploitation.

La création d'un verger expérimental pour partager les défis de l'arboriculture (sol, eau, biodiversité, pesticides,...), tester des réponses agroécologiques, créer un lieu d'échange autour de ces essais, permettra de dynamiser le secteur de l'arboriculture.

Emprise du STECAL



3.1.3 Les réseaux

La desserte par les réseaux du projet sera assurée de la manière suivante :

- accès routier depuis la RD 114 (accès existant) ;

une rencontre avec les services techniques du département a été organisée pour étudier leur recommandation pour l'accès et la sortie de la propriété. Des solutions permettront de sécuriser la sortie de ce site.

- assainissement autonome ;

le site n'étant pas desservi par l'assainissement collective, un assainissement autonome devra être réalisé. L'installation d'une micro-station, peu consommateur d'espace (200 m² environ), sera réalisé dans l'emprise du STECAL.

- réseau d'eau potable existant depuis la RD 114.

Le taux d'occupation des chambres mentionné ci-dessus représente 900 à 1440 nuitées à l'année, au total, équivalent à une famille de 4 personnes.

Les laboratoires de pâtisserie et mixologie n'auront pas d'activité de production commerciale. L'eau qui sera utilisée sera celle correspondant au nettoyage classique d'une cuisine et à la vaisselle.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites avec notamment :

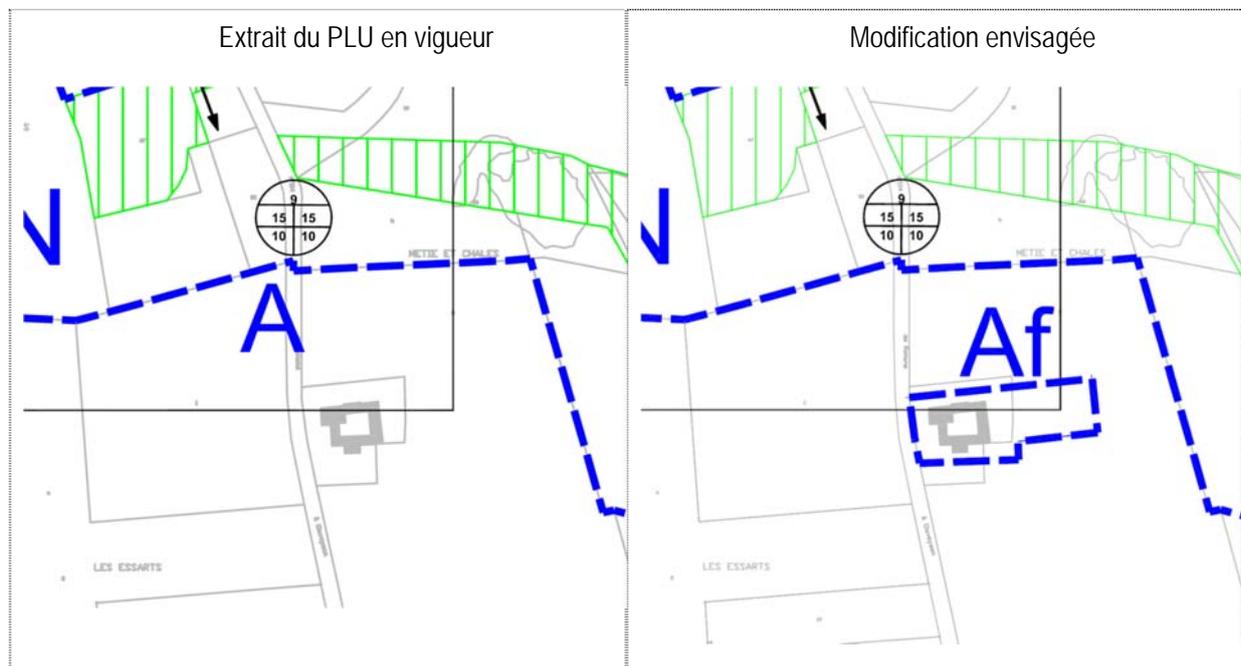
- le chemin d'accès réalisé sous forme de chaussée drainante ;
- un espace de stationnement végétalisé (8 à 10 places).

La gestion des eaux pluviales sera entièrement assurée sur le site.

3.2 Modification du PLU

Afin de permettre ce projet, un STECAL (secteur de taille et de capacité limités) est créé pour permettre :

- le changement de destination pour les destinations d'hébergement et de bureaux ,
- une construction nouvelle pour les bureaux limitée à 180 m² d'emprise au sol,
- un hangar agricole pour stockage et entreposage de fruits.



Le règlement sera donc complété :

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

b) Dans le STECAL Af sont admis

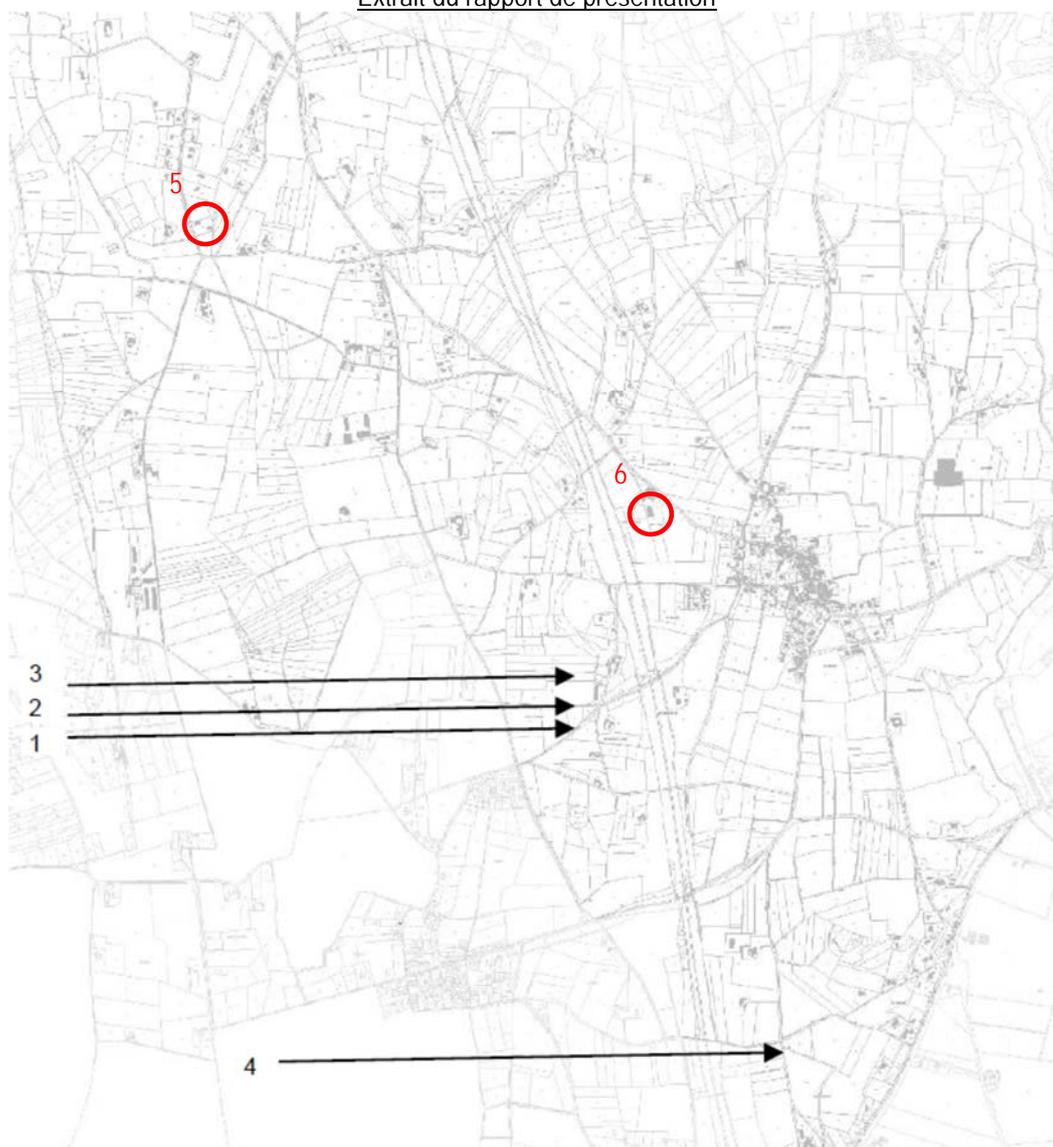
- le changement de destination pour l'habitation, l'hébergement touristique et bureaux
- la construction de bureaux dans la limite de 180 m² d'emprise au sol
- les hangars agricoles.

4. AJOUT DE BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Actuellement 4 bâtiments sont recensés au PLU en vigueur. Les élus souhaitent ajouter deux bâtiments afin d'autoriser le changement de destination et ainsi utiliser du bâti existant.

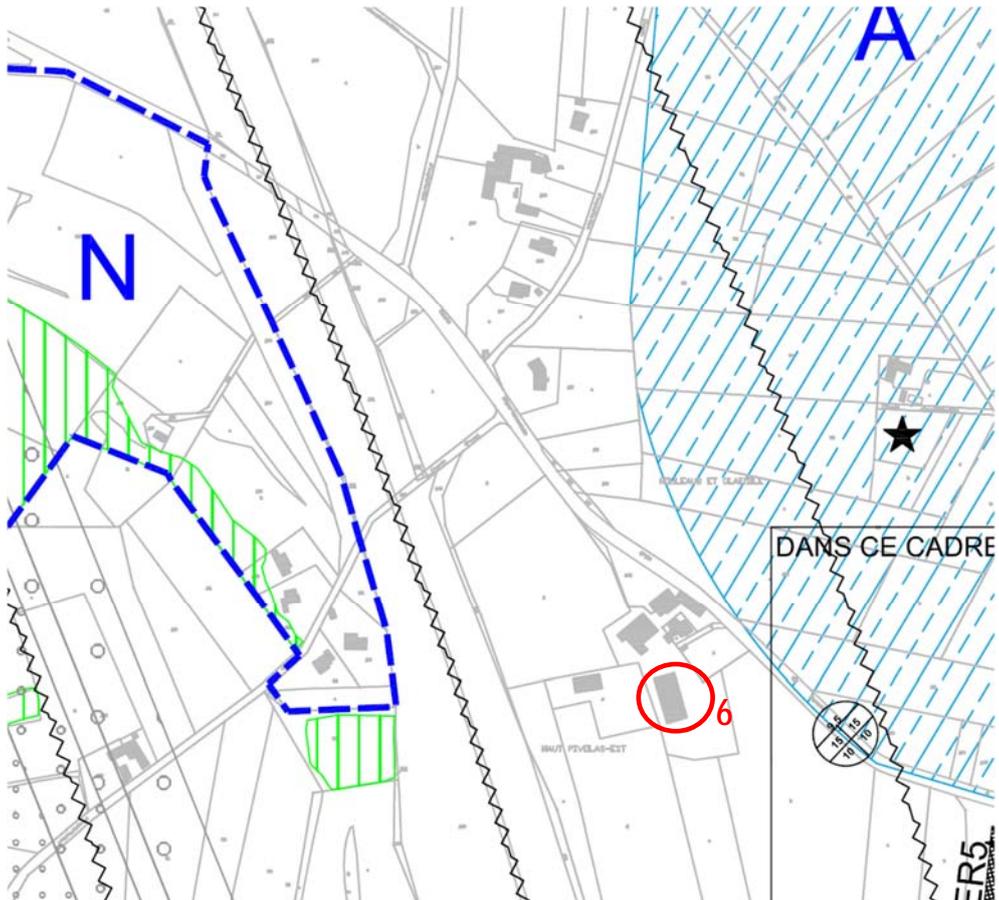
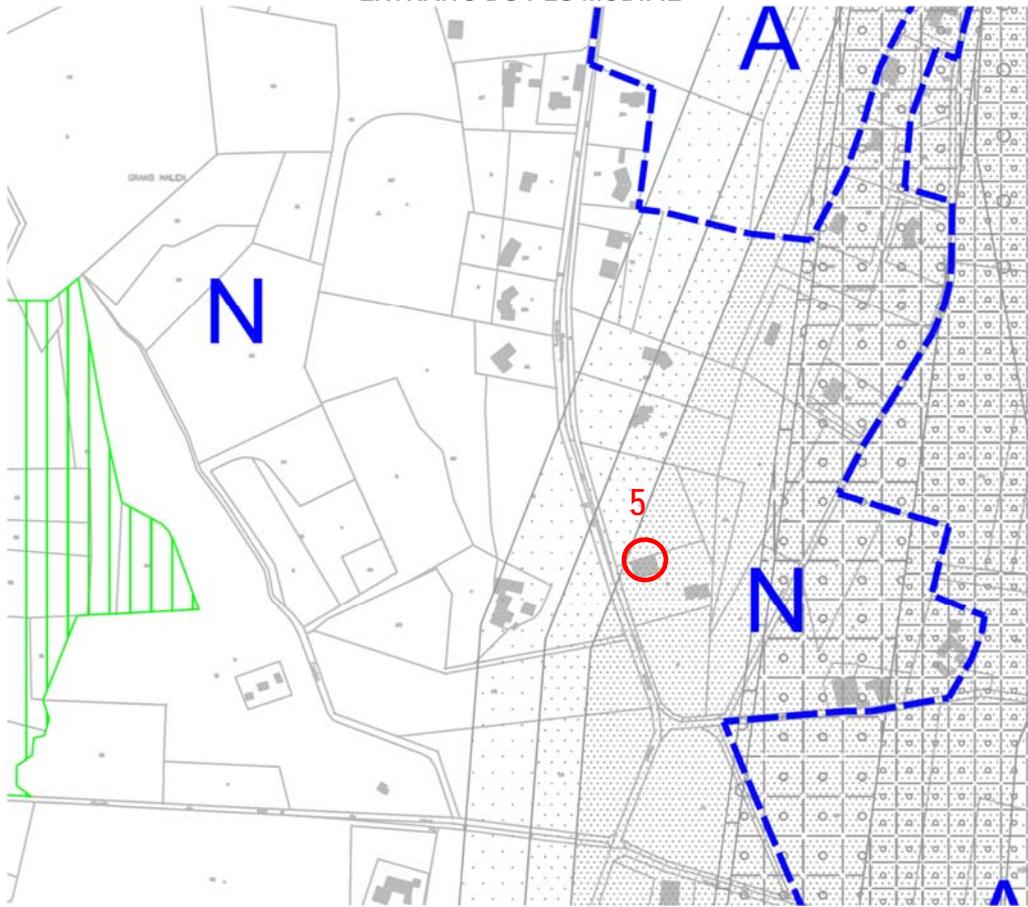
afin 

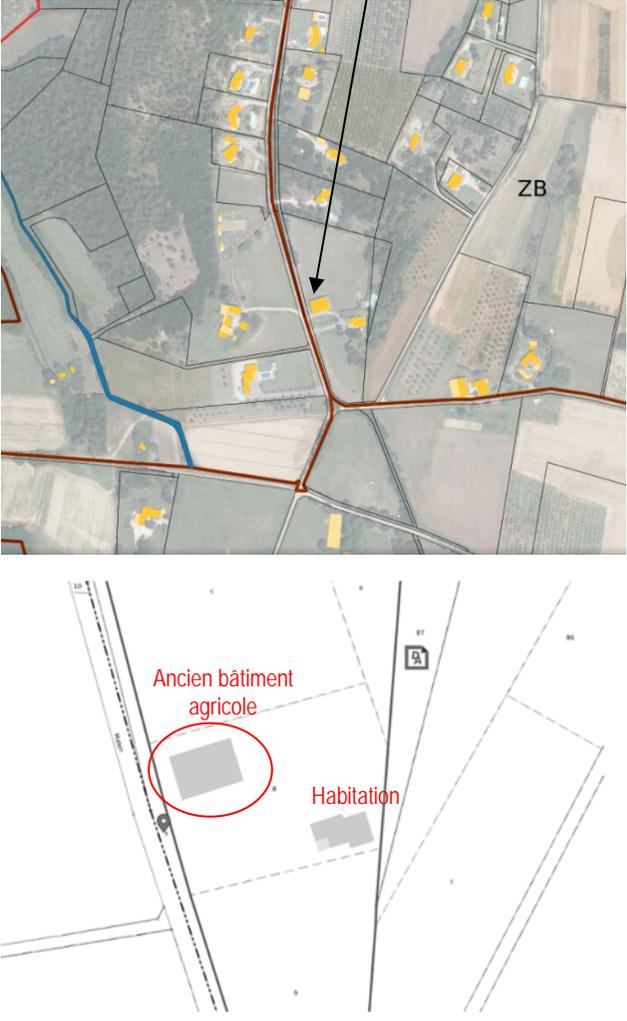
Extrait du rapport de présentation



*Les numéros 1 à 4 correspondent aux changements de destination autorisés dans le PLU en vigueur.
Les numéros 5 et 6 correspondent aux ajouts proposés dans le cadre de la modification.*

EXTRAITS DU PLU MODIFIE



N°	Lieu-dit	Photo	Extrait cadastral	Commentaires
5	<p>ERRIENS</p> <p>Chemin du Grand Malen</p>		<p>Parcelle ZB 8</p> 	<p>Ce bâtiment était utilisé pour des plantes médicinales.</p> <p>L'activité agricole a cessé il y a 10 ans. L'ensemble de la propriété a changé de propriétaire il y a 3 ans.</p> <p>Les abords du bâtiment (parcelle ZB8) ne sont pas exploités : il s'agit maintenant des jardins de l'habitation.</p> <p>Il s'agit d'autoriser le changement de destination pour une activité artisanale</p>

N°	Lieu-dit	Photo	Extrait cadastral	Commentaires
6	<p>HAUT PIVOLAS-EST</p> <p>Route du Pilon</p>		<p><u>Parcelle ZO 299</u></p> 	<p>Ce bâtiment n'étant pas utilisé, il s'agit d'autoriser le changement de destination pour une activité artisanale.</p>

5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Sur la consommation foncière

Le projet de modification du PLU prévoit :

- d'autoriser un local de chasse (environ 70 m² maximum) sur une parcelle occupée par une antenne relais et un poste de relevage. Parcelle de 2500 m² bordé par la voie ferrée et des chemins.
- de permettre un projet en lien avec l'exploitation, le travail et l'expérimentation autour du fruit. Ce projet (parcelle ZE 66) concerne un espace bâti inoccupé (environ 600 m²), une construction nouvelle sera limitée en surface à l'emprise de la dalle d'un quai situé à proximité immédiate et un hangar agricole.
- de permettre le changement de destination de bâtiment : pas de consommation foncière

La consommation d'espace est donc maîtrisée et limitée.

5.2 Sur l'agriculture

Le projet du local de chasse, situé en zone A dans le PLU actuel, est un terrain non exploité dont la commune est propriétaire. Il ne génère pas de ZNT

Le projet sur la parcelle ZE 66 s'articule autour de deux activités liées et complémentaires :

- **une activité agricole avec la culture du fruit** sur une partie de la parcelle ZE 66 et la parcelle ZP 2. Sur les 25 ha de terres exploitées, l'objectif est de créer un verger expérimental complémentaire avec les expérimentations existantes sur le territoire pour : partager les défis de l'arboriculture (sol, eau, biodiversité, pesticides,...), tester des réponses agroécologiques en prenant les risques que les arboriculteurs ne peuvent pas forcément prendre et créer un lieu d'échange autour de ces essais, éveiller les consciences en reconnectant le monde des artisans à la production agricole (le fruit du champ à l'assiette
- **la réhabilitation et la transformation du corps de ferme pour permettre l'accueil de partenaires** (clients et fournisseurs) nationaux et internationaux (restauration – nuitées) et le travail du fruit (échanges, tests en laboratoire pâtisserie) de l'entreprise Vergers de Boiron.

Le projet aura une incidence positive sur l'agriculture car il permet un projet qui vise à valoriser l'arboriculture et qui permettrait de redynamiser cette activité.

5.3 Sur les milieux naturels

Aucune zone humide, ZNIEF ou ENS ne concerne les projets de STECAL.

Le projet n'aura donc pas d'incidence négative notable sur les milieux naturels.

5.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les deux projets de STEACAL ne font pas partie d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.

La gestion des eaux pluviales sera assurée sur les sites.

Le projet du local de chasse sera raccordé au réseau collectif d'assainissement dont les effluents sont traités dans la station d'épuration communale.

Le projet sur la parcelle ZE 66 prévoit un système d'assainissement autonome

Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

5.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Le projet du local de chasse est desservi par une voie communale.

Le projet sur la parcelle ZE 66 est desservi par une voie départementale : une concertation avec le département est prévue.

Il se situe en dehors de toute zone de risque connu.

Le projet n'aura donc pas d'incidence négative sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

5.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Les sites des projets de STECAL ne sont pas concernés par :

- un site classé ou inscrit,
- un périmètre de protection de monument historique,
- un site patrimonial remarquable,
- une entité archéologique ou zone de présomption archéologique.

Le projet n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.

5.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Le projet est positionné à proximité des zones de chasse. Il n'est pas de nature à générer de pollution.

Le projet n'aura pas d'incidence négative sur l'air, le climat et l'énergie.

5.8 Sur les sols et sous-sols

Il n'y a pas d'enjeu particulier en la matière.

Le projet n'aura pas d'incidence sur les sols et sous-sols.

6. LES PIÈCES MODIFIÉES

6.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

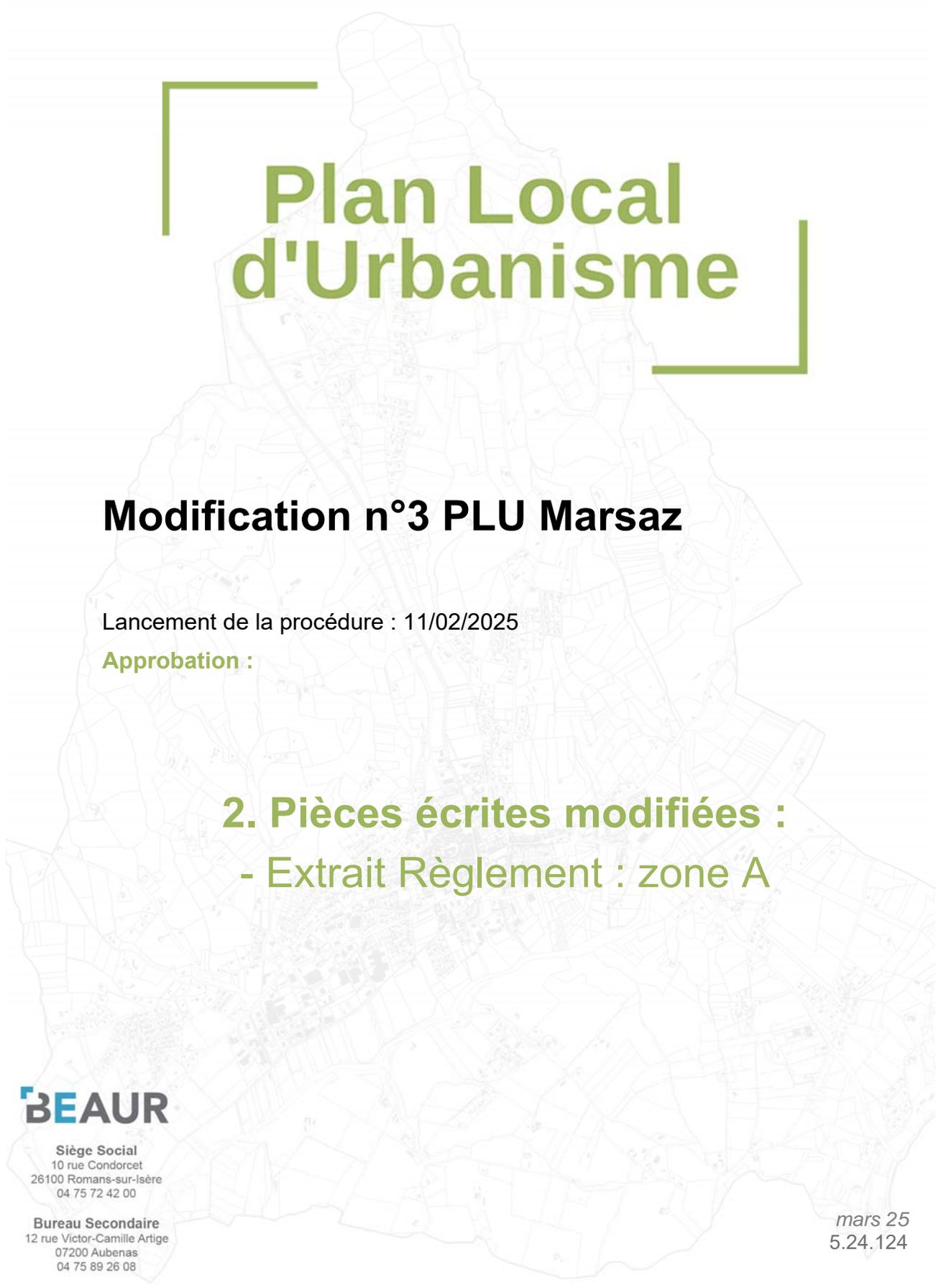
Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement : zone A

6.2 Pièces graphiques modifiées

Plan de zonage : Les deux planches 4.1 (plan d'ensemble) et 4.2 (zoom sur village) du document graphique du règlement sont modifiés pour tenir compte :

- Création de 2 STECAL,
- Ajout de 2 bâtiments pouvant changer de destination.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Marsaz

Lancement de la procédure : 11/02/2025

Approbation :

2. Pièces écrites modifiées : - Extrait Règlement : zone A

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mars 25
5.24.124

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et / ou par un secteur sensible au ruissellement, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières dans le présent règlement.

La zone A est en partie concernée par les zones de danger liées aux pipelines. Les secteurs concernés par ces risques de danger grave et très grave sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement (Titre I – Chapitre 8 – Paragraphe n°3)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des aléas inondation fort moyen et faible, toutes les constructions sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

a) Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées.

L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de l'exploitation ou à proximité de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérents avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension.
- Définition de la surface totale = Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique **ou bureaux – activité artisanale**.

b) Dans le STECAL Af, sont admis le changement de destination pour l'habitation, l'hébergement touristique et bureaux, la construction de bureaux dans la limite de 300 m², bâtiment agricole

c) Dans le STECAL Ac, est admis la construction d'un local de chasse dans la limite de 70 m²

d) En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en zone jaune (aléa faible), toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et sous réserve qu'elles soient autorisées dans le cadre du a) et du b) :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs

reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,

- d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) au-dessus de la cote de référence.

e) En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa moyen ou fort, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et sous réserve qu'elles soient autorisées dans le cadre du a) et du b) :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :

- d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- professionnel (artisanal et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, la cote de référence retenue est de 0,70 m pour les secteurs d'aléa faible, 1,20 m pour les secteurs d'aléa moyen et de 2,30 m pour les secteurs d'aléa fort.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, des dispositifs tels que forages ou captages pourront être autorisés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les secteurs sensibles au ruissellement : en cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols de plus de 250 m², il devra être prévu un dispositif de rétention (cuve, bassin, etc.) pouvant retenir une pluie vingtennale soit avec infiltration des eaux (solution à privilégier), soit avec rejet dans le milieu superficiel mais avec un débit de fuite limité au débit d'une pluie biennale sur terrain non aménagé, soit : $Q_{fuite} = 10 \text{ l/s/ha aménagé}$ $V_{rétention} = 35 \text{ L/m}^2 \text{ aménagé}$.

ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques et de 10 mètres de l'axe des voies.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la **demi**-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres au sommet pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres au sommet pour les autres constructions.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à **1,60 m** au maximum.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Implantation et volume

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Orientation - Volume :

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Pour les constructions à usage agricole : les couleurs claires, réfléchissantes et le blanc sont proscrits pour les façades.
- ✓ Eléments techniques
 - Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles :

- ✓ Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- ✓ Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- ✓ Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %.

Pour tous les types de constructions :

- les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
 - ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en planche ou en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
 - ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
 - ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un grillage rigide soudé simple d'une hauteur maximum de 1,6 m.
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage rigide soudé (grillage galvanisé interdit). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.
- et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

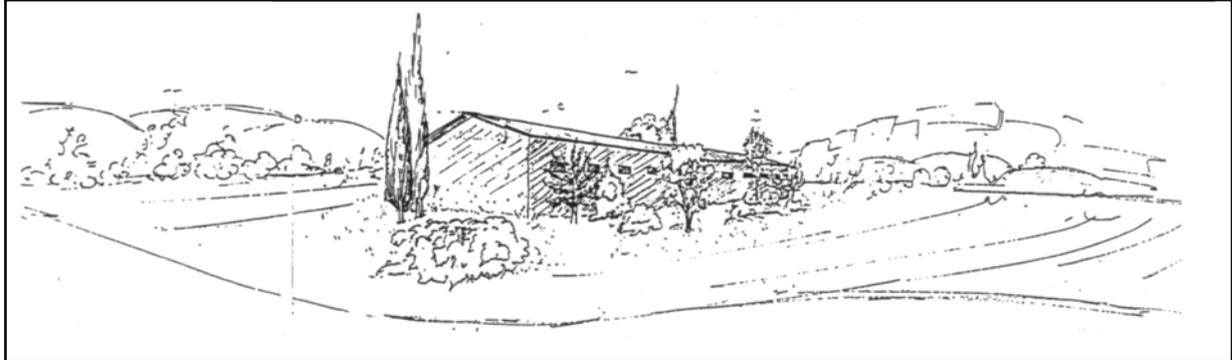
ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

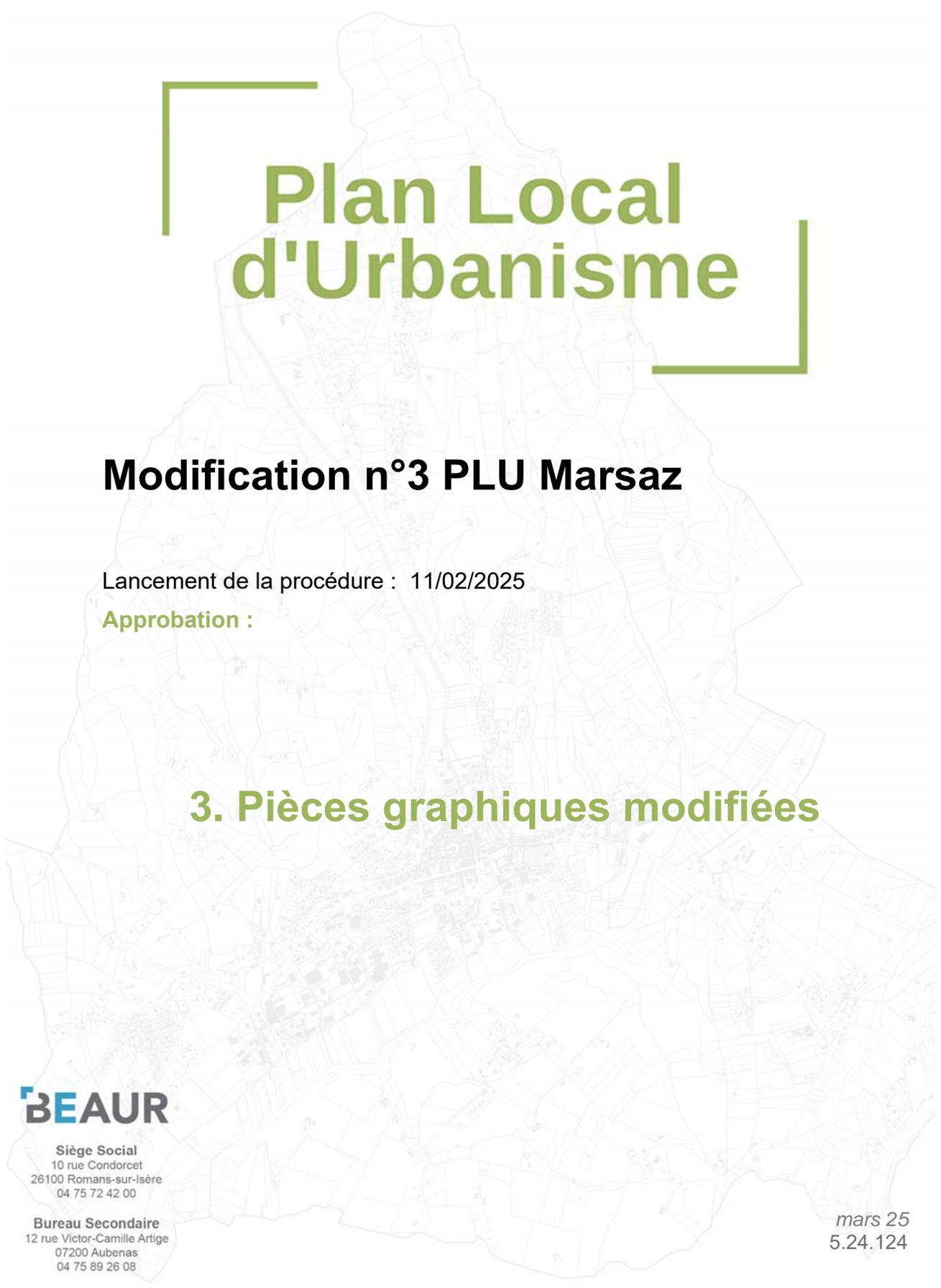
- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 PLU Marsaz

Lancement de la procédure : 11/02/2025

Approbation :

3. Pièces graphiques modifiées

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mars 25
5.24.124

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la DRÔME
Commune de MARSAZ

Plan d'ensemble

1

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	Modification 1 : approuvé le 20/06/2017
1/5000	13/12/2012	19/02/2013	28/10/2013	Modification 2 : approuvé le 22/12/2018 Modification 3 : en cours

LEGENDE :

- Zones urbaines**
UA : Zone urbaine à vocation principale d'habitat
UB : Zone urbaine correspondant aux extensions du village
UI : Zone urbaine à vocation d'activité
- Zone à urbaniser**
AUa1, AUa2 : Zones à urbaniser sous condition et dans le cadre d'opération d'ensemble
- Zone agricoles**
A : Zone réservée aux activités agricoles
Af : création d'un stécal
Ac : création d'un stécal
- Zones naturelles**
N : Zone naturelle à protéger
- ◆ Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme
 ~~~~~ Zone de bruit liée à la ligne TGV : 300m  
 ★ Élément du patrimoine protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme  
 ■ Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme imposant un programme de logement de 8 à 10 logements d'au moins 50% de la surface de plancher en logement localif dont la moitié en social.  
 ■ Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme imposant un programme de logement de 18 à 20 logements d'au moins 5% de la surface de plancher en logement localif dont la moitié en social.
- RISQUES TECHNOLOGIQUES:**  
**Zone de dangers liée au pipeline SPMR :**  
 - zone de dangers très grave : recul de 210m de part et d'autre du tracé du pipeline  
 - zone de dangers graves : recul de 310m de part et d'autre du tracé du pipeline  
 - zone de dangers significative : recul de 320m de part et d'autre du tracé du pipeline
- Zone de dangers liée au pipeline ODC :**  
 - zone de dangers très graves : recul de 165m de part et d'autre du tracé du pipeline  
 - zone de dangers graves : recul de 200m de part et d'autre du tracé du pipeline  
 - zone de dangers significative : recul de 250m de part et d'autre du tracé du pipeline
- Zone de dangers liée au pipeline SPSE :**  
 - zone de dangers très graves : recul de 185m de part et d'autre du tracé du pipeline  
 - zone de dangers graves : recul de 230m de part et d'autre du tracé du pipeline  
 - zone de dangers significative : recul de 295m de part et d'autre du tracé du pipeline
- RISQUES INONDATION du cours d'eau Le Merdariou:**  
 - aléa faible  
 - aléa moyen  
 - aléa fort
- Risques de ruissellement des eaux pluviales

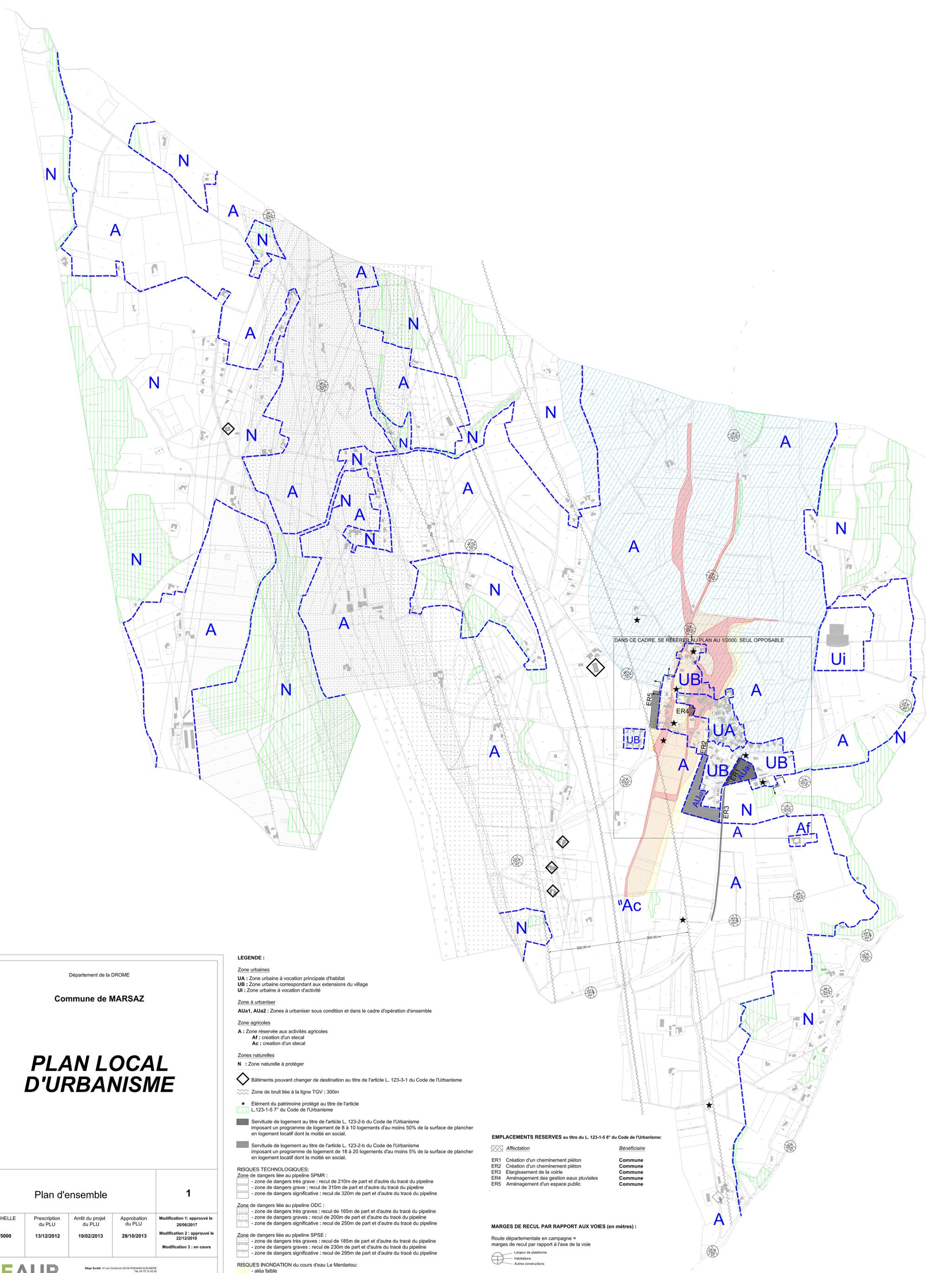
## EMPLACEMENTS RESERVES au titre du L. 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>☒ <b>Affectation</b></p> <p>ER1 Création d'un cheminement piéton<br/>         ER2 Création d'un cheminement piéton<br/>         ER3 Élargissement de la voirie<br/>         ER4 Aménagement des gestion eaux pluviales<br/>         ER5 Aménagement d'un espace public</p> | <p><b>Bénéficiaire</b></p> <p>Commune<br/>         Commune<br/>         Commune<br/>         Commune<br/>         Commune</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES (en mètres) :

- Route départementale en campagne = marges de recul par rapport à l'axe de la voie
- Largeur de plateforme  
 ○ Habitations  
 ○ Autres constructions
- Intervalle d'application des marques de recul

DANS CE CADRE, SE RÉFÉRER AU PLAN AU 1/2000, SEUL OPPOSABLE



Département de la DROME

Commune de MARSAZ

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Zoom du village

2

| ECHELLE | Prescription du PLU | Arrêt du projet du PLU | Approbation du PLU | Modification 1: approuvé le             |
|---------|---------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| 1/2000  | 13/12/2010          | 19/02/2013             | 28/10/2013         | 20/06/2017                              |
|         |                     |                        |                    | Modification 2 : approuvé le 22/12/2018 |
|         |                     |                        |                    | Modification 3 : en cours               |

**BEAUR**  
BUREAU D'ETUDES • GEOMETRE EXPERT

Siège Social: 10 rue Condorcet 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tél: 04 75 72 42 00  
Bureaux: 12 Rue Victor-Camille Arfège 07300 AUBENAS  
38 Montée du Village 38150 AGNIN

NUMERO D'ETUDE : s.24.124 C:\USERS\MARIEBEAUR\BEAUR - PLU\CD20142134\MARSAZ\MODIFICATION\NOV\_DBS\BNI2134\_MARSAZ\_PLU\_MDF3.DWG DATE : 28/02/2025

Ce plan est la propriété de BEAUR Il ne peut être reproduit, modifié et diffusé sans autorisation.

## LEGENDE :

### Zone urbaines

- UA : Zone urbaine à vocation principale d'habitat
- UB : Zone urbaine correspondant aux extensions du village
- UI : Zone urbaine à vocation d'activité

### Zone à urbaniser

- AUa1, AUa2 : Zones à urbaniser sous condition et dans le cadre d'opération d'ensemble

### Zone agricoles

- A : Zone réservée aux activités agricoles
- Af : création d'un stecal
- Ac : création d'un stecal

### Zones naturelles

- N : Zone naturelle à protéger

- ◇ Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- ~ Zone de bruit liée à la ligne TGV : 300m
- ★ Elément du patrimoine protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
- Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme imposant un programme de logement de 8 à 10 logements d'au moins 50% de la surface de plancher en logement locatif dont la moitié en social.
- Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme imposant un programme de logement de 18 à 20 logements d'au moins 5% de la surface de plancher en logement locatif dont la moitié en social.

### RISQUES TECHNOLOGIQUES:

- Zone de dangers liée au pipeline SPMR :
  - zone de dangers très grave : recul de 210m de part et d'autre du tracé du pipeline
  - zone de dangers grave : recul de 310m de part et d'autre du tracé du pipeline
  - zone de dangers significative : recul de 320m de part et d'autre du tracé du pipeline

### Zone de dangers liée au pipeline ODC :

- zone de dangers très graves : recul de 165m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers graves : recul de 200m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers significative : recul de 250m de part et d'autre du tracé du pipeline

### Zone de dangers liée au pipeline SPSE :

- zone de dangers très graves : recul de 185m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers graves : recul de 230m de part et d'autre du tracé du pipeline
- zone de dangers significative : recul de 295m de part et d'autre du tracé du pipeline

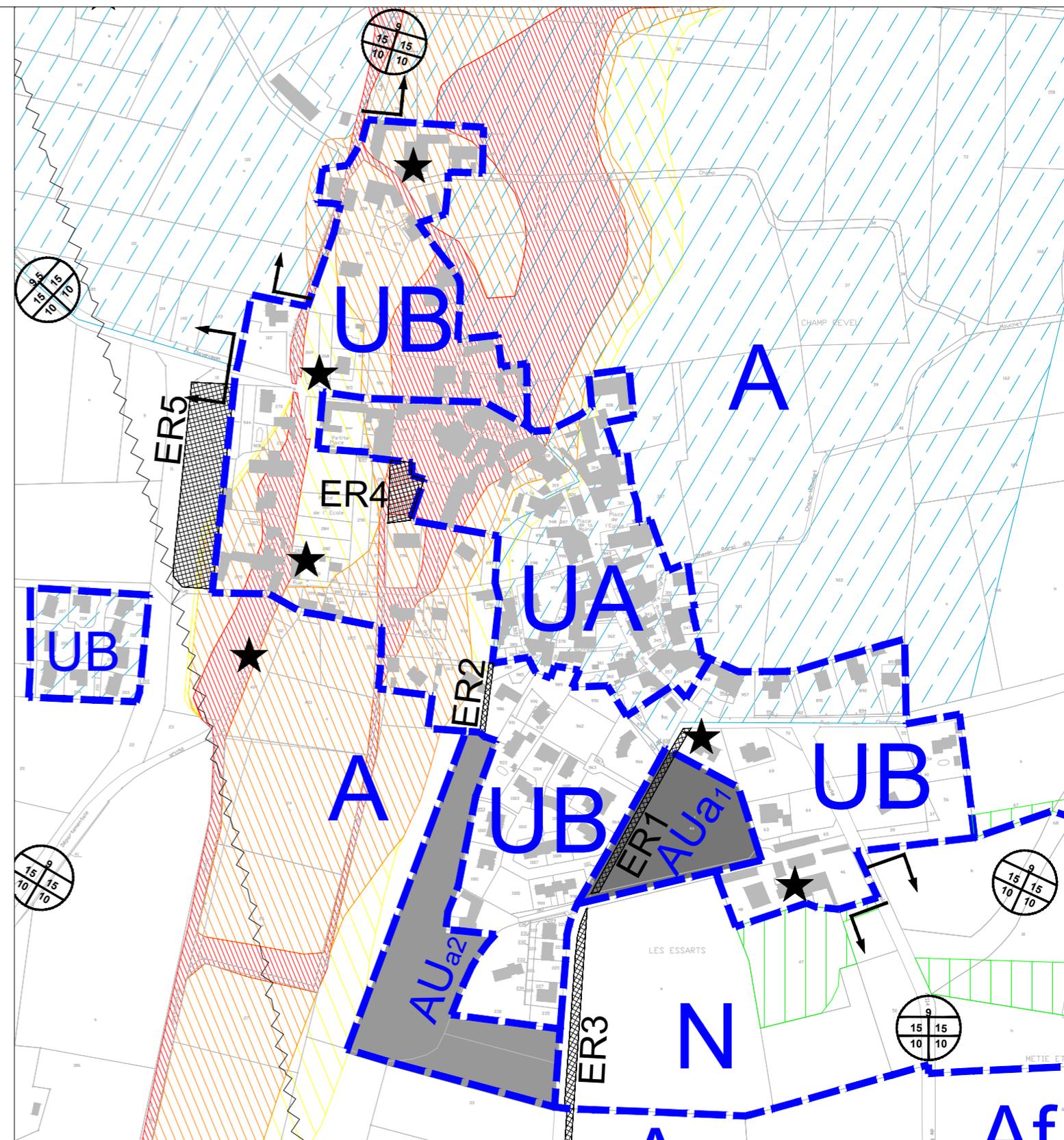
### RISQUES INONDATION du cours d'eau Le Merdariou:

- aléa faible
- aléa moyen
- aléa fort

Risques de ruissellement des eaux pluviales

### EMPLACEMENTS RESERVES au titre du L. 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme:

- | Affectation                                | Bénéficiaire |
|--------------------------------------------|--------------|
| ER1 Création d'un cheminement piéton       | Commune      |
| ER2 Création d'un cheminement piéton       | Commune      |
| ER3 Elargissement de la voirie             | Commune      |
| ER4 Aménagement des gestion eaux pluviales | Commune      |
| ER5 Aménagement d'un espace public         | Commune      |





### **ANNEXE 3 L'auto-évaluation**

Considérant que le projet de modification du PLU de MARSASZ (26) a uniquement pour objet, la création d'un local pour l'association de chasse, la création d'un STECAL pour permettre un projet autour du fruit et le repérage de deux bâtiments pouvant changer de destination

Considérant que la commune de MARSASZ (Drôme) compte 701 habitants sur une superficie de 895 ha, que son PLU a été approuvé le 28/10/2013, qu'elle appartient à ARCHE Agglo.

Considérant que les modifications projetées n'apparaissent pas susceptibles d'incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine ;

On peut conclure de ce qui précède que le projet d'évolution du PLU n'est donc pas susceptible d'impact significatif sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, ni sur le paysage, l'air, le taux d'imperméabilisation des sols et les besoins en eau et assainissement, ni les risques naturels du territoire concerné ;

Il est donc proposé de ne pas soumettre le projet de modification du PLU de la commune de MARSASZ à évaluation environnementale.