

Objet de la modification simplifiée

- corriger des erreurs de rédaction du règlement, rendant celui-ci pas toujours faciles à appliquer, ni à comprendre

- ces erreurs concernent les articles:

N1 et N2: occupations des sols admises ou interdites, pour lesquelles les incohérences ont été corrigées

AU1 7, U7, AUX 7: implantations des constructions, pour évoquer le recul maximal des constructions, à calculer à partir de la façade et non de la totalité de la construction

AU1 13, pour définir ce qu'est une opération d'ensemble

annexe 2: pour avoir une seule définition des annexes

- En outre, les pages 109 et 110 du rapport sont modifiées comme suit:

3-4 LES ZONES NATURELLES

Pour compléter cette zone A, la commune a délimité une **zone N**. Cette zone N correspond comme le souligne le Code de l'Urbanisme, aux zones « *à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, [...]* »

Les critères de délimitation de cette zone s'appuient sur :

L'analyse des différentes unités paysagères ;

Le diagnostic environnemental et la définition de la trame verte et bleue ainsi que la carte des zones à enjeux;

La topographie des lieux : pentes, vallées, les flancs de coteaux autour du village qui en raison du paysage vallonné sous-tendent des enjeux de covisibilité ;

Les espaces privilégiés pour la flore et la faune sauvage ;

Les protections spécifiques telles que la zone inondable ;

La recherche d'une continuité entre les zones humides et leurs abords ;

Pour prendre en compte les constructions rurales diffuses qui font partie de l'histoire et du patrimoine, la commune a pris le parti de créer, à titre exceptionnel par rapport à la constructibilité limitée de la zone N, des secteurs **Nc** et des sous-secteurs **Nca** qui entérinent soit les **bâtiments résidentiels existants** soit les **sièges d'exploitations existants**.

Ainsi, **dans le secteur Nc**, destiné à l'habitat existant, seules les évolutions des constructions pourront être admises, sous certaines conditions (extensions, annexes, changement de destination des bâtiments agricoles), afin de pas porter atteinte au confort

des résidents au sein d'espaces déjà bâtis. Ces espaces, qui sont souvent d'anciens corps de ferme et d'une faible superficie, sont présents quasiment uniformément sur tout le territoire communal. Il en est de même pour les **sous-secteurs Nca**, destinés à l'habitat de l'exploitant agricole et à la diversification de l'activité agricole.

La zone N comprend également des espaces inondables liés à la vallée de la Baïse. Ils sont dénommés **Ni**. En complément, un sous-secteur **Nci** regroupe les constructions à usage d'habitation qui ont déjà été soumises à l'aléa « inondation » ; ce secteur permettra des restaurations ou des extensions modérées mais uniquement si des mesures de prévention et de protection respectant la côte des plus hautes eaux connues sont réalisées (planchers au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues par exemple).

La zone naturelle de Rozès est donc une zone polyfonctionnelle : elle est un lieu de vie naturelle et agricole, un lieu avec des sensibilités qui interdisent toute construction (secteurs Ni) mais c'est également un lieu humanisé identifiable par les secteurs Nc, et les sous-secteurs Nca et Nci.

Zones N - Explication des règles définies dans le règlement :

La rédaction du règlement a été précisée pour résoudre des problèmes d'interprétation, en ce qui concerne les articles 1 et 2:

Articles 1 et 2 :

Les secteurs Nc et Nca permettent la construction de garages, annexes, piscines, l'extension des constructions existantes avec une limite de taille de manière à encourager la réhabilitation du bâti existant.

Les secteurs Nca permettent en outre la création des gîtes et aire de camping liés à l'activité agricole du secteur, les bâtiments agricoles, et les habitations liées à l'exploitation agricole, permettant le logement des gens travaillant sur l'exploitation. Le changement de destination de bâtiments agricoles est aussi admis si la destination finale garde toujours un lien avec l'exploitation.

Le secteur Nr permettra la réhabilitation des ruines en respectant le caractère architectural et patrimonial initial.

Dans un souci d'intégration paysagère, les exhaussements et affouillements de sol sont encadrés (limités en taille).

Dans le secteur Ni aucune construction n'est autorisée du fait du caractère inondable, sauf les équipements relatifs aux réseaux.

De même, dans le secteur N, tout est quasiment interdit, en raison de la qualité de ces espaces.

Dans le sous-secteur Nci, seules l'extension des constructions existantes et leurs annexes est autorisée sous réserve de prendre en compte le risque d'inondation.

Nouvelle rédaction du règlement:

ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas.

Dans les secteurs Ua et Ub

Au moins une façade donnant sur une limite séparative ne pourra pas être implantée à plus de 10 mètres de celle-ci, tant en respectant un recul de la limite séparative au moins égal à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les annexes, les garages, extensions et piscines doivent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans le sous-secteur Ubx

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des impératifs techniques, comme les transformateurs

ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions principales, au moins une façade donnant sur une limite séparative ne pourra pas être implantée à plus de 10 mètres de celle-ci, tant en respectant un recul de la limite séparative au moins égal à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les annexes, les garages, les extensions et les piscines doivent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance minimale de 3 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

ARTICLE AU1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 2 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Les espaces publics des opérations d'ensemble (à savoir, opérations contenant plus de **10 lots** ou

constructions d'habitation) seront accompagnés de plantations et / ou espaces d'agrément entrant dans une composition d'ensemble.

ARTICLE AUX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions principales, au moins une façade donnant sur une limite séparative ne pourra pas être implantée à plus de 10 mètres de celle-ci, tant en respectant un recul de la limite séparative au moins égal à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits;

- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de produits chimiques et phytosanitaires.
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les parcs d'attractions,
- les constructions et installations non mentionnées à l'article N2 ou ne respectant pas les dispositions de l'article N2

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisation du sols admises dans tous les secteurs

- Les affouillements et exhaussements du sol ne suivant pas la pente naturelle du terrain à condition qu'ils soient nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 500 m² d'emprise au sol.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les équipements collectifs et d'intérêt général liés aux infrastructures, aux réseaux divers et équipements publics.
- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.
- L'extension des constructions à usage agricole

Autres occupations et utilisation du sols admises dans le secteur Nc :

- l'extension à vocation d'habitat hors véranda pour toute construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU limitée à 350 m² de Surface de plancher (existant + extension)
- le changement de destination en préservant l'aspect extérieur pour toute construction agricole existante à la date d'approbation du présent PLU si la capacité des équipements le permet
- les annexes

Autres occupations et utilisation du sols admises dans le secteur Nci :

- l'extension à vocation d'habitat hors véranda pour toute construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU limitée à 350 m² de Surface de plancher (existant + extension)
- les annexes

Autres occupations et utilisation du sol admises dans le secteur Nca :

- les constructions d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires ou liées à l'activité agricole du secteur
- les gîtes et les aires de camping et de caravanning, liés à l'activité agricole du secteur
- les constructions à usage agricole
- l'extension à vocation d'habitat hors véranda pour toute construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU limitée à 350 m² de Surface de plancher (existant + extension)
- le changement de destination en préservant l'aspect extérieur pour toute construction agricole existante à la date d'approbation du présent PLU si la capacité des équipements le permet et pour une destination en lien avec l'activité agricole du secteur
- les annexes

Règles particulières applicables aux secteurs Ni et Nci :

- les installations admises dans ces secteurs ne le sont que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation, et sous réserve de respecter la hauteur des plus hautes eaux connues

ANNEXE N°2

DEFINITIONS

2. LES HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontale.

8. *ANNEXE*

Une annexe est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et dont le fonctionnement est lié à cette construction.

A ce titre sont notamment considérés comme des annexes : les garages, les abris de jardin, les abri à vélos, les remises, les piscines, les locaux techniques, les dépendances diverses...

MODIFICATION DES PAGES 109 ET 110 DU RAPPORT

3-4 LES ZONES NATURELLES

Pour compléter cette zone A, la commune a délimité une **zone N**. Cette zone N correspond comme le souligne le Code de l'Urbanisme, aux zones « *à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, [...]* »

Les critères de délimitation de cette zone s'appuient sur :

- L'analyse des différentes unités paysagères ;
- Le diagnostic environnemental et la définition de la trame verte et bleue ainsi que la carte des zones à enjeux;
- La topographie des lieux : pentes, vallées, les flancs de coteaux autour du village qui en raison du paysage vallonné sous-tendent des enjeux de covisibilité ;
- Les espaces privilégiés pour la flore et la faune sauvage ;
- Les protections spécifiques telles que la zone inondable ;
- La recherche d'une continuité entre les zones humides et leurs abords ;

Pour prendre en compte les constructions rurales diffuses qui font partie de l'histoire et du patrimoine, la commune a pris le parti de créer, à titre exceptionnel par rapport à la constructibilité limitée de la zone N, des secteurs **Nc** et des **sous-secteurs Nca** qui entérinent soit les **bâtiments résidentiels existants** soit les **sièges d'exploitations existants**.

Ainsi, **dans le secteur Nc**, destiné à l'habitat existant, seules les évolutions des quelques constructions pourront être admises, sous certaines conditions (extensions, annexes, changement de destination des bâtiments agricoles), afin de pas porter atteinte au confort des résidents au sein d'espaces déjà bâtis. Ces espaces, qui sont souvent d'anciens corps de ferme et d'une faible superficie, sont présents quasiment uniformément sur tout le territoire communal. Il en est de même pour les **sous-secteurs Nca**, destinés à l'habitat de l'exploitant agricole et à la diversification de l'activité agricole.

La zone N comprend également des espaces inondables liés à la vallée de la Baïse. Ils sont dénommés **Ni**. En complément, un sous-secteur **Nci** regroupe les constructions à usage d'habitation qui ont déjà été soumises à l'aléa « inondation » ; ce secteur permettra des restaurations ou des extensions modérées mais uniquement si des mesures de prévention et de protection respectant la côte des plus hautes eaux connues sont réalisées (planchers au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues par exemple).

La zone naturelle de Rozès est donc une zone polyfonctionnelle : elle est un lieu de vie naturelle et agricole, un lieu avec des sensibilités qui interdisent toute construction (secteurs Ni) mais c'est également un lieu humanisé identifiable par les secteurs Nc, et les sous-secteurs Nca et Nci.

Zones N - Explication des règles définies dans le règlement :

La rédaction du règlement a été précisée pour résoudre des problèmes d'interprétation, en ce qui concerne les articles 1 et 2:

Articles 1 et 2 :

Les secteurs Nc et Nca permettent la construction de garages, annexes, piscines, l'extension des constructions existantes avec une limite de taille de manière à encourager la réhabilitation du bâti existant.

Les secteurs Nca permettent en outre la création des gîtes et aire de camping liés à l'activité agricole du secteur, les bâtiments agricoles, et les habitations liées à l'exploitation agricole, permettant le logement des gens travaillant sur l'exploitation. Le changement de destination de bâtiments agricoles est aussi admis si la destination finale garde toujours un lien avec l'exploitation.

Le secteur Nr permettra la réhabilitation des ruines en respectant le caractère architectural et patrimonial initial.

Dans un souci d'intégration paysagère, les exhaussements et affouillements de sol sont encadrés (limités en taille).

Dans le secteur Ni aucune construction n'est autorisée du fait du caractère inondable, sauf les équipements relatifs aux réseaux.

De même, dans le secteur N, tout est quasiment interdit, en raison de la qualité de ces espaces.

Dans le sous-secteur Nci, seules l'extension des constructions existantes et leurs annexes est autorisée sous réserve de prendre en compte le risque d'inondation.