

## Note de présentation

### Modification du PLU de SARRAGUZAN

Le Plan Local d'Urbanisme de SARRAGUZAN a été approuvé le 3 mars 2017.

La présente modification a pour objet de :

- transformer la parcelle B548, actuellement en 2AU, en AU. Cela concerne 1826 m<sup>2</sup>.

Elle est située dans le site de l'église de Sarraguzan ; cette parcelle est un promontoire et idéalement placée pour être urbanisée ; elle est attrayante. Après les conseils du SDEG, la Commune prévoit de l'alimenter en électricité (cette différence l'avait faite classée en 2AU).

Cette parcelle est attenante à la parcelle B549, classée en zone AU et propriété de la Commune ; toutes deux forment un ensemble cohérent pour les aménager et les proposer à l'urbanisation. Ces deux parcelles sont au centre du village et la commune souhaite le plus rapidement possible les rendre constructibles et ainsi conforter la population du village. Par ailleurs, il est plus intéressant de développer les 2 parcelles ensemble plutôt que de laisser une parcelle de taille réduite non urbanisée.

- changer l'orientation d'aménagement n°3 du Village : elle concerne l'accès à ces deux parcelles. Le changement a pour objet de rendre plus cohérentes les conditions d'accès par rapport à la topographie du terrain. En effet, l'accès actuel proposé débouche sur un talus.

- changer des dispositions du règlement. En l'absence de précisions ci-dessous, ce sont des corrections permettant de rendre la lecture du règlement plus claire.

Article AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : on écrira « soit une distance minimum de ces limites égale à la hauteur de la construction envisagée divisée par deux sans toutefois être inférieure à 3 mètres ».

Article AU10 : hauteur maximale des constructions : on écrira « la hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à R+1 ».

Article AU11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Les clôtures : on écrira « la hauteur maximum des clôtures végétalisées est de 1,50m ». L'objectif est de réglementer les clôtures et non toutes les haies.

Article A1 : occupations et utilisations du sol interdites : on écrira : «sauf ... celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, dans le secteur A et le sous-secteur Aaa (dans le secteur A, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers). Celles nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime, dans le secteur A et le sous-secteur Aaa. »

Ces changements sont destinés à permettre la réalisation de certaines activités désormais admises par le Code de l'Urbanisme en zone A, suite à des changements de la réglementation.

Article A2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : il n'y aura pas de modification de ce paragraphe qui reste le suivant « Dans le secteur Ap, aucune construction n'est autorisée ».

Article A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : on écrira « les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones AU et 2AU ».

L'objectif est de tenir compte aussi des zones 2AU, qui seront à terme destinées à de l'habitat.

Article A10 : hauteur des constructions : on écrira « la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à R+1 ».

Article A11 : aspect extérieur des constructions – les clôtures : on écrira : « la hauteur maximum des *clôtures végétalisées* est de 1,50m ».

L'objectif est de réglementer les clôtures et non toutes les haies.

Article N2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières : on écrira : « *Dans le secteur Ns, les constructions et installations doivent prendre en compte les risques d'inondation* ».

Ce rajout est destiné à rappeler l'importance de prendre en compte les risques dans les secteurs identifiés comme inondables.

Article N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : on écrira : « les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones AU et 2AU ».

L'objectif est de tenir compte aussi des zones 2AU, qui seront à terme destinée à de l'habitat.

**- le présent dossier de modification comporte donc :**

- . la présente note explicative**
- . l'extrait du plan de zonage à modifier, et l'extrait du plan modifié**
- . l'orientation d'aménagement à modifier, et l'orientation modifiée**
- . le règlement actuel avec les modifications qui lui sont apportées en rouge.**