

## 7 CHANGEMENTS APPORTÉS AUX RÈGLES DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

### 7.1 zones UA et UB

Ces zones correspondent à la zone U au PLU actuellement en vigueur.

- La création du secteur UAcc, inexistant au PLU en vigueur, permettra de préserver les commerces de proximité ; a contrario, il interdit la création de commerces de proximité en zones UA et UB,
- Le futur PLU protège des éléments de paysage ou d'environnement repérés sur le document graphique (inexistant au PLU initial),
- Le futur PLU précise que les accès ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 3.0 mètres ; il régleme l'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries (inexistants au PLU actuel),
- En zone UB, le PLU régleme les volumes de rétention à la parcelle pour les eaux pluviales,
- Les zones UA et Un devront désormais respecter la règle d'implantation en alignement des voies publiques, tandis que dans la zone UB, l'implantation des constructions est de 15 mètres de l'axe de la RD618B et soit en limite soit à 3 mètres des limites d'emprise des autres voies ; dans le PLU initial, il n'était pas fait la distinction entre le centre historique (UA, Un), et le bâti récent (UB) : il n'y avait qu'une zone unique, U, ce qui posait de gros problèmes d'instruction des permis compte tenu de la diversité des formes urbaines (article UA6),
- En zone UA, le PLU oblige l'implantation des constructions sur au moins une des limites latérales ; il régleme l'implantation des constructions au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement (UA7) ; dans le PLU initial, on ne pouvait pas construire sur une limite latérale, ce qui posait un problème pour conserver la typicité de l'armature urbaine du bourg ancien,
- Le PLU autorise l'implantation des constructions en limite séparative sur une même propriété (UA et UB8) alors que le PLU initial l'interdisait (objectif de densification voulu par la loi Alur),
- En zone UA, le PLU fixe la hauteur des constructions, au plus égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, alors que dans la zone UB, il fixe la hauteur maxi à 7m (9 m pour les bâtiments publics) ; alors que le PLU initial fixait la hauteur maxi à 8m à l'égout du toit : le futur PLU n'autorise pas le R+2 en zone UB afin d'assurer une meilleure intégration du bâti dans le paysage urbain (article 10),
- Le PLU régleme plus précisément l'aspect extérieur des constructions dans le secteur UA ; a contrario, le règlement est plus souple en zone UB ; alors que le PLU initial avait un règlement unique portant à la fois sur le centre historique et sur l'habitat pavillonnaire ; le PLU introduit une réglementation des capteurs solaires, absent dans le PLU initial (article 11),
- Le PLU initial autorise une participation au titre de la non réalisation de places de stationnement : supprimé dans le futur PLU (illégal). Le futur PLU exige 1 place de stationnement en zone UA et 2 places en zone UB, alors que le PLU initial ne prévoyait qu'une place, que l'on soit dans le centre historique ou dans les tissus urbains récents périphériques.
- Le PLU exige 20% d'espace vert par unité foncière (inexistant au PLU initial) : article

13

- Le PLU réglemente les performances énergétiques et environnementales, ainsi que les infrastructures et réseaux de communications numériques (inexistants au PLU initial - articles 15 et 16).

## 7.2 zone Un

Cette zone, qui correspond aux hameaux de la commune n'existait pas dans le PLU initial. Son règlement est identique à celui de la zone UA, avec une différence importante, liée à la carence en AEP, générant une réglementation spécifique.

## 7.3 zone UF

Cette zone existait au PLU initial sous la dénomination Ui.

- Le PLU limite la surface des locaux destinés au gardiennage ; il supprime les possibilités d'extension des bâtiments à usage d'habitation,
- Le PLU réglemente la largeur d'emprise des voies, ainsi que l'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries, et la mise en place d'aires de présentation des déchets ménagers (inexistants au PLU initial ; UF3),
- Le PLU réglemente les volumes de rétention à la parcelle des eaux pluviales (UF4 ; inexistant au PLU initial),
- Le PLU n'autorise plus l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UF6),
- Le PLU augmente légèrement la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 4 mètres au lieu de 3m (article UF7),
- Le PLU augmente légèrement la distance d'implantation des constructions sur une même propriété : 4 mètres au lieu de 3m (UF8),
- Le PLU réglemente un coefficient d'emprise au sol (inexistant au PLU initial ; UF9),
- Le PLU réglemente les capteurs solaires et les éoliennes (inexistant au PLU initial) : article UF11,
- Le PLU réglemente le stationnement des 2 roues (inexistant au POS) : article UF12,
- Le PLU réglemente les espaces libres et espaces verts (inexistant au PLU initial) : article UF13,
- Le PLU réglemente les performances énergétiques et environnementales, ainsi que les infrastructures et réseaux de communications numériques (inexistants au PLU initial - UF15 et UF16).

## 7.4 zone UL

Cette zone existait au PLU initial sous la dénomination Ui. Son règlement n'a pas fait l'objet de modifications significatives.

## 7.5 zone AU (secteurs AU1, AU2.1, AU2.2, AU2.3)

Cette zone existait au PLU initial.

- La zone AU du PLU interdit la création d'artisanat et de commerce (autorisés au PLU initial) pour renforcer la centralité commerciale du bourg.
- Le règlement de la zone AU du PLU se réfère aux OAP (absent au PLU initial),

- Le PLU précise que les accès ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 3.0 mètres ; la voirie nouvelle est réglementée dans les OAP ; le PLU réglemente l'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries (inexistants au PLU initial),
  - Le PLU réglemente les volumes de rétention à la parcelle pour les eaux pluviales,
  - Le PLU autorise l'implantation des constructions en limite séparative sur une même propriété (article 8) alors que le PLU initial l'interdisait (objectif de densification voulu par la loi Alur),
    - Le PLU ne réglemente pas l'emprise au sol des constructions alors que le PLU initial interdisait une emprise au sol supérieure à 40% de l'unité foncière (article 9) ; en contre-partie, le PLU exige 10% d'espaces verts par lot, et 10% par unité foncière globale du projet (inexistant au PLU initial : article 13),
      - Le PLU fixe la hauteur maxi à 7m (9 m pour les bâtiments publics) au lieu de 7m dans le PLU initial,
      - Le PLU réglemente l'aspect extérieur des constructions de façon plus souple que dans le PLU initial,
      - Le PLU exige 2 places de stationnement, alors que le PLU initial ne prévoyait qu'une place,
      - Le PLU a supprimé le COS qui figurait au PLU initial, conformément à la loi Alur,
      - Le PLU réglemente les performances énergétiques et environnementales, ainsi que les infrastructures et réseaux de communications numériques (inexistants au PLU initial - articles 15 et 16).

## 7.6 zone A

La zone A du PLU est dotée de plusieurs secteurs (inexistants au PLU initial) : le secteur Atvb, correspondant au terroir agricole inclus dans les réservoirs de biodiversité, le secteur Atvb1 correspondant au terroir agricole inclus dans les corridors biologiques des ruisseaux du Saurat, et de l'Arse, le secteur Ap correspondant à un site paysager sensible, le secteur Atvb2 correspondant au milieu naturel (landes et bois) réservoir de biodiversité et pacagé par le bétail, le secteur Api à vocation de pisciculture, et le secteur A correspondant au reste du terroir agricole.

- Le PLU protège les chemins remarquables et le petit patrimoine bâti conformément au L151.19 du C.U. ainsi que les habitats, les haies et alignements identifiées dans le plan de zonage au titre du L151.23 (inexistant au PLU initial) : article A1,
  - Le PLU autorise les extensions mesurées des maisons existantes sans lien avec l'agriculture, ainsi que les annexes à l'habitat, ce qui n'était pas possible dans le PLU initial, et qui constituait un important blocage pour l'évolution de ces constructions ; le PLU autorise le changement de destination de granges foraines identifiées au document graphique (inexistant au PLU initial) : article A2,
    - Le PLU précise que les accès ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 3.0 mètres (inexistant au PLU initial; A3),
      - Le PLU indique qu'en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur (inexistant au PLU initial),
        - L'implantation des bâtiments sur une même propriété n'est pas réglementée dans le PLU (elle était fixée à est portée à 4 m dans le PLU initial : article A8,

- Le PLU précise la rédaction selon les secteurs de l'aspect extérieur des constructions, notamment pour les constructions traditionnelles existantes (XIX<sup>ème</sup> siècle, voire antérieur) et pour les changements de destination autorisés ; il règlemente également les capteurs solaires et les éoliennes (inexistant au PLU initial): article A11,

- Le PLU protège les habitats ainsi que les éléments de paysage identifiés dans le document graphique au titre du L151.19, ainsi que les habitats, haies, alignements identifiées dans le plan de zonage au titre du L151.23 (inexistant au PLU initial) : article A13.

## 7.7 zone N

La zone N du PLU est doté de 8 secteurs (inexistants au PLU initial) : le secteur Na correspondant aux sites archéologiques localisés hors zones bâties, le secteur Ne correspondant aux périmètres de protection de captages d'eau potable, le secteur Nest correspondant à l'estive de Saurat, le secteur Npf correspondant à la carrière de pierres à aiguiser de Saurat, le secteur Nlo correspondant au secteur à vocation de loisirs de l'auberge de la sapinière, le secteur Nlo1 correspondant au secteur à vocation de loisirs des cabanes dans les arbres de l'Espinal, le secteur Nrs correspondant au projet de réserve naturelle souterraine de l'Ariège, le secteur Ntvb, correspondant au milieu naturel inclus dans les réservoirs de biodiversité (hors estive). A contrario, le secteur NH qui correspondait à la zone naturelle à vocation d'habitat est supprimé,

- Le PLU protège les sites paysagers sensibles, chemins remarquables et le petit patrimoine bâti conformément au L151.19 du C.U. ainsi que les habitats, les haies et alignements identifiées dans le plan de zonage au titre du L151.23 (inexistant au PLU initial) : article N1,

- Le PLU autorise les annexes à l'habitat, ce qui n'était pas possible dans le PLU initial ; le PLU autorise l'extension mesurée et les annexes à l'auberge de la Sapinière (secteur Nlo), et l'aménagement des cabanes dans les arbres (secteur Nlo1 de l'Espinal),

- Le PLU précise que les accès ne peuvent en aucun cas avoir une largeur d'emprise inférieure à 3.0 mètres (inexistant au PLU initial; N3),

- Le PLU indique qu'en l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation autonome par captage, forage ou puits privé peut être éventuellement autorisée sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur (inexistant au PLU initial ; N4),

- L'implantation des bâtiments sur une même propriété n'est pas réglementée dans le PLU (elle était fixée à est portée à 4 m dans le PLU initial : article N7,

- La surélévation des constructions traditionnelles existantes (XIX<sup>ème</sup> siècle, voire antérieur) est interdite dans le PLU ; la hauteur maxi des autres constructions principales est portée à 5.5m (elle était fixée à 7 m dans le PLU initial : article N10) ; la hauteur maxi des annexes est fixée à 3 m (non réglementé dans le PLU initial),

- Le PLU précise la rédaction selon les secteurs de l'aspect extérieur des constructions, notamment pour les constructions traditionnelles existantes (XIX<sup>ème</sup> siècle, voire antérieur) et pour les changements de destination autorisés ; il règlemente également les capteurs solaires et les éoliennes (inexistant au PLU initial): article N11,

- Le PLU protège les habitats ainsi que les éléments de l'environnement identifiés dans le document graphique au titre du L151.23, ainsi que les habitats, haies, alignements identifiées dans le plan de zonage (inexistant au PLU initial) : article N13.