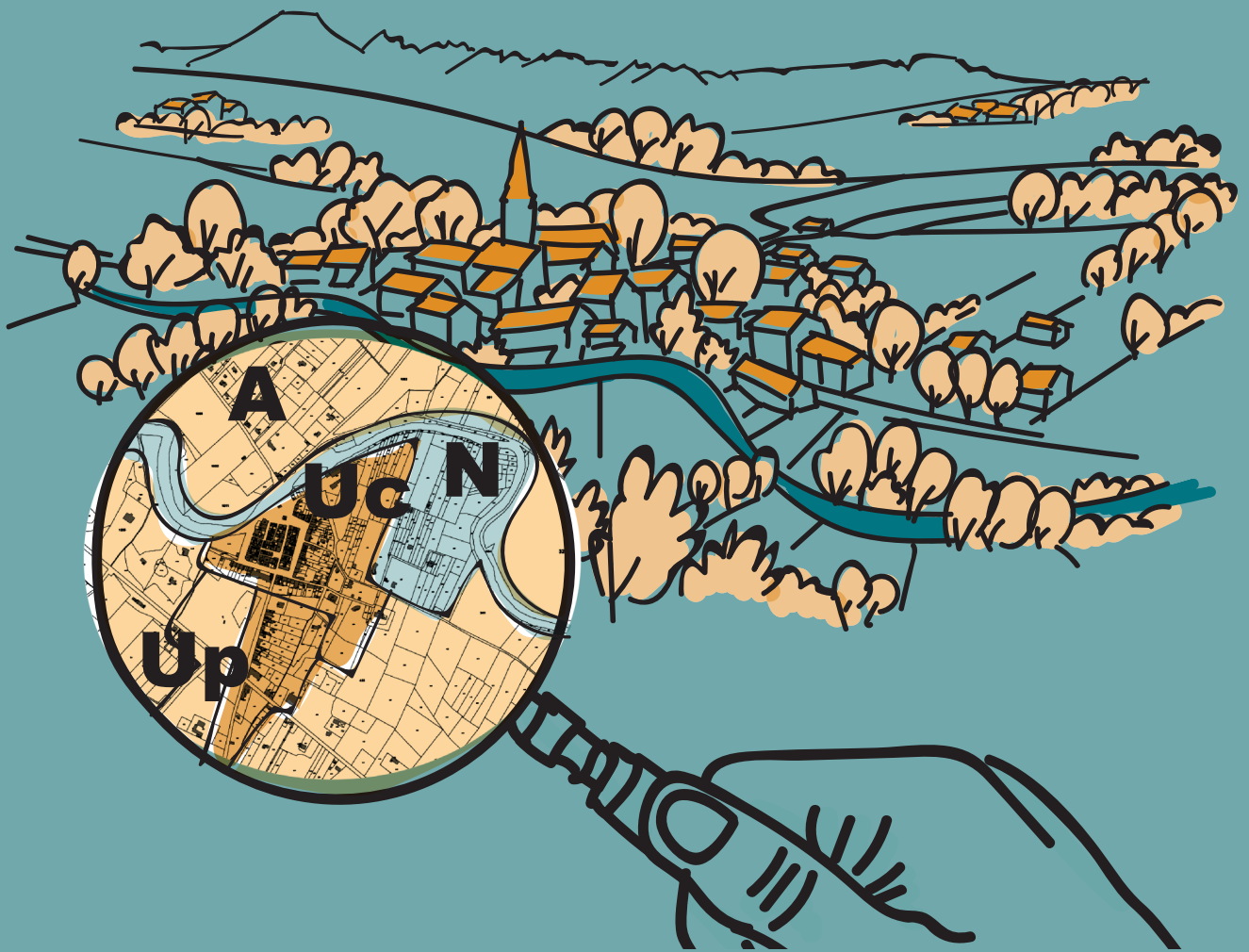




PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Arize-Lèze



MODE D'EMPLOI

**POUR VOS PROJETS DE CONSTRUCTION, DE
RÉNOVATION OU D'AMÉNAGEMENT**

PLUi : suivez le guide !



La Communauté de Communes Arize-Lèze prévoit, aujourd'hui, le territoire de demain. Le PLUi est un document réglementaire permettant d'assurer un développement équilibré en renforçant l'attractivité démographique et économique et en préservant la richesse du cadre de vie des vallées. Grâce à ce document, l'intercommunalité souhaite guider les habitants dans la réalisation de leurs projets d'urbanisme.

Ce document donne les clés pour un projet réussi. Il vous accompagne pas à pas dans la découverte du PLUi, vous en explique le fonctionnement et vous donne les repères nécessaires à la mise en œuvre de votre projet. Si vous avez des questions, vous pouvez vous adresser au service urbanisme de votre commune. Si votre projet n'est pas accepté, vous pouvez le retravailler et vous faire accompagner, notamment par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Ariège.

SOMMAIRE

1 Le nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

De quoi se compose le PLUi ? page 3

Les étapes d'instruction des demandes d'urbanisme page 4

Quelle déclaration pour quels travaux ? page 5

Déposer un Permis de Construire page 6

Bon à savoir pour votre projet page 7

2 Comment utiliser les informations du PLUi ?

Comment lire le règlement ? page 8

Constructions autorisées et interdites page 9

Orientations d'Aménagement et de Programmation page 10

Objectifs de densification par commune page 12

Le dossier complet du PLUi est disponible dans les 27 mairies des villages d'Arize-Lèze, au siège et sur le site internet de la Communauté de Communes, ainsi que sur le site Géoportail de l'urbanisme.

De quoi est constitué le PLUi ?

Il se compose d'un ensemble de documents complémentaires présentant un état des lieux du territoire, ses objectifs de développement et la réglementation associée. Chacun a sa fonction et l'ensemble retranscrit la stratégie d'organisation et d'aménagement du territoire à moyen terme. **Pour les demandes d'autorisation d'urbanisme, les principaux documents à consulter sont le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes.**

1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION ... c'est le diagnostic du territoire

Il décrit le territoire et fait un état des lieux sur toutes les thématiques de l'aménagement. Il explique aussi les programmes d'aménagement retenus et analyse leur impact sur l'environnement.

2 LE PADD ... c'est la stratégie du PLUi pour le territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables détaille les objectifs d'aménagement du territoire pour les dix prochaines années. Toutes les autres pièces du PLUi ont pour objectif de servir ce projet.

3 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ... c'est l'application concrète de la stratégie

Sous la forme d'un plan de zonage, à travers différentes zones (U pour urbaines, AU pour à urbaniser, A pour agricoles, N pour naturelles), il identifie les secteurs constructibles et ceux qui ne le sont pas. Les sous-zonages ont chacun une réglementation spécifique.

4 LE RÈGLEMENT ÉCRIT ... ce sont les règles du jeu

Il définit les règles qui s'appliquent à chaque élément du zonage. Il faut consulter à la fois les dispositions générales applicables à tous les secteurs, ainsi que celles spécifiques à la zone du projet.

5 LES OAP ... c'est le cadre des projets

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation donnent des orientations avec lesquelles le projet doit être compatible. Les OAP sectorielles concernent les secteurs à urbaniser AU, et les OAP thématiques viennent s'appliquer en complément du règlement sur tout le territoire face à des situations particulières (environnement, densité, risques,...).

6 LES ANNEXES ... elles complètent le PLUi

Elles contiennent des informations et des règles complémentaires à celles du règlement.

Les étapes d'instruction des demandes d'urbanisme

Vous avez un projet de construction, de rénovation ou d'aménagement...

1 CONSTITUTION DE LA DEMANDE D'URBANISME

Permis de Construire (PC), Déclaration Préalable (DP), Permis d'Aménager (PA) ou Certificat d'Urbanisme (CU)

2 DÉPÔT ET ENREGISTREMENT DU DOSSIER EN MAIRIE OU EN LIGNE

Vous pouvez déposer votre demande à la mairie ou en ligne sur portail-usager.sirap.com. La Mairie vous fournit un récépissé qui acte le démarrage de la période d'instruction. Elle transmet le dossier au Service Départemental d'Instruction des Autorisations d'Urbanisme (SDIAU) qui se charge de l'instruction.

3 INSTRUCTION DE LA DEMANDE PAR LE SDIAU

CONSULTATION SERVICES ET COMMISSIONS

Vérification de la conformité du projet aux règles d'urbanisme

Majoration de délais s'il y a lieu

Demande de pièces complémentaires s'il y a lieu

Proposition à la signature du Maire d'une décision

Les services consultés dépendent des secteurs et des projets :

Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) pour le risque incendie

Accessibilité (DDT) pour les projets d'Établissement Recevant du Public (ERP)

Risques (DDT) dans les secteurs impactés par un Plan de Prévention des Risques (PPR)

Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour les projets situés dans un périmètre protégé

SMDEA si besoin d'un raccordement eau/assainissement

4 DÉLIVRANCE DE LA DÉCISION

Réception de la décision sous forme d'arrêté municipal

Affichage en mairie

Notification de l'arrêté au pétitionnaire en LRAR

Transmission au contrôle de la légalité sous 15 jours

5 AFFICHAGE SUR LE TERRAIN

L'affichage de l'autorisation d'urbanisme est obligatoire et ouvre le droit de recours des tiers pendant 2 mois

6 DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

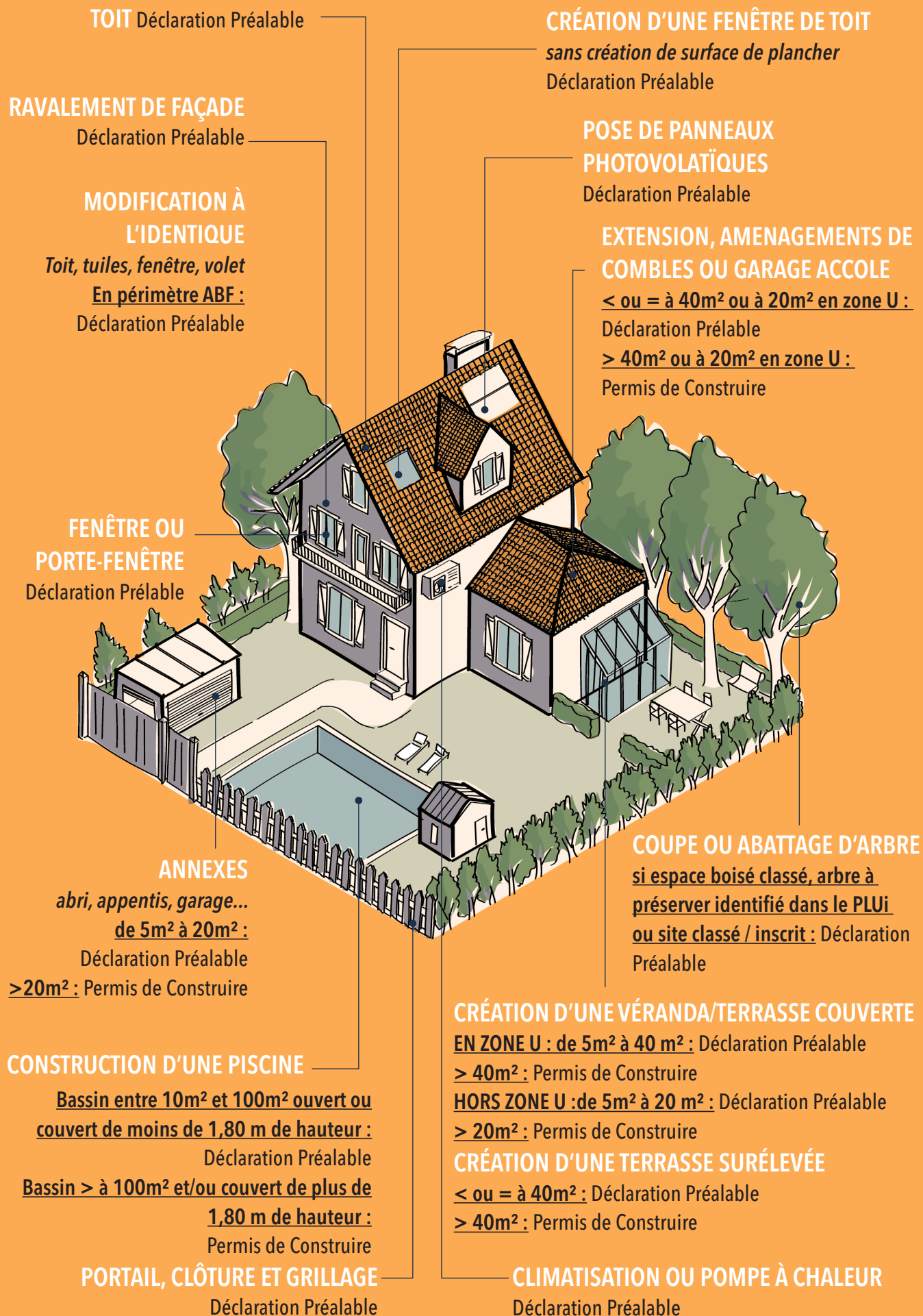
Transmission à la mairie, le chantier peut démarrer

7 DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT DE LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Transmission à la mairie

Profitez de votre construction : vous êtes en règle !

Quelle déclaration pour quels travaux ?



Déposer un permis de construire

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme comme la déclaration préalable de travaux, qui permet aux services administratifs de vérifier que votre projet respecte les diverses règles d'urbanisme.

COMMENT ÉLABORER UN DOSSIER DE PC ?

Au préalable, **il faut se référer au PLUi** pour localiser votre parcelle et suivre les différentes exigences et réglementations de la zone et d'une OAP le cas échéant.

Vérifiez si vous êtes ou non dans un **secteur protégé**, à proximité d'un bâtiment historique régi par les ABF. Vérifiez également si votre terrain se situe dans une **zone à risque** (inondations et/ou glissements de terrain)

Vous pouvez, au préalable, demander en mairie un **certificat d'urbanisme** pour connaître votre droit constructible.



LES PIÈCES OBLIGATOIRES DU PC

FORMULAIRE À REMPLIR CERFA N°13406*06

PC1 UN PLAN DE SITUATION DU TERRAIN,

afin d'identifier les règles d'urbanisme applicables sur la zone.

PC2 UN PLAN DE MASSE DE LA CONSTRUCTION, vue aérienne, faisant apparaître les bâtiments existants et ceux à édifier, les dimensions et implantations du projet, le raccordement aux réseaux, les arbres existants et ceux qui seront abattus.

PC3 UN PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION, profil du terrain avant et après travaux, indiquant le volume extérieur des constructions et leurs implantations.

PC4 UNE NOTICE DESCRIPTIVE, présentant le projet dans sa globalité, la configuration du terrain, les matériaux et coloris prévus pour la construction.

PC5 UN PLAN DE FAÇADES ET DES TOITURES, permettant d'apprécier l'aspect extérieur de la construction ainsi que ses hauteurs.

PC6 UN DOCUMENT GRAPHIQUE 3D DU PROJET, dans son environnement permettant d'avoir une vision précise du projet visible depuis l'espace public.

PC7 UNE PHOTOGRAPHIE SITUANT LE TERRAIN PROCHE, dans l'environnement avec les constructions.

PC8 UNE PHOTOGRAPHIE SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN, les rues et les éventuelles constructions avoisinantes.

DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES viendront s'ajouter à votre dossier suivant les caractéristiques et la localisation de votre projet.

Bon à savoir pour votre projet

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES AU DÉPÔT

Le dossier papier de PC est déposé en ligne ou en mairie en 4 exemplaires minimum. La mairie vous affecte alors un numéro d'enregistrement lors de la demande et vous délivrera un récépissé.

Le Maire de la commune est l'autorité compétente concernant la validation de votre projet.

Le délai d'instruction d'un PC est de 2 à 3 mois suivant le projet et sa localisation.

La durée de validité d'un PC est de 3 ans, renouvelable deux fois 1 an.

L'affichage du PC sur le terrain est l'aboutissement de la procédure. Vous devez placer votre panneau de PC, d'une dimension minimale de 80 par 120 cm, devant votre habitation et visible depuis la voie publique. L'autorisation d'urbanisme fournie par la mairie doit figurer sur le panneau. Le panneau doit rester en place pendant toute la durée des travaux.

TRAVAUX EN ZONE INONDABLE

Un Plan de Prévention des Risques propre à votre commune doit être consulté, il présente les dispositions à respecter sur un plan de zonage et règlement spécifique. Il s'agit également de consulter l'OAP thématique "risques naturels et résilience" pour être guidé dans la manière d'aménager pour ne pas aggraver la vulnérabilité.

RECOURS À UN ARCHITECTE

Il n'est pas obligatoire pour un PC sauf si après travaux la surface de plancher ou d'emprise au sol totale de votre maison est supérieure ou égale à 150 m².



TRAVAUX DANS

UN PÉRIMÈTRE PROTÉGÉ (ABF)

De nouveaux Périmètres Protégés ont été élaborés aux Abords des constructions classées.

Il s'agit de consulter les annexes pour vérifier si votre projet est concerné. Certaines obligations devront, à ce titre, être respectées.

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT AGRICOLE

Vérifier sur le zonage que les bâtiments sont bien annotés du symbole ★ signifiant l'autorisation à changement de destination. Consulter les destinations autorisées dans les dispositions générales du Règlement. Il est demandé de mettre en valeur les éléments d'intérêt architectural. Un avis conforme de la CDPENAF sera sollicité lors du dépôt de permis.

ÉTUDE THERMIQUE ET SISMIQUE

Pour les nouvelles constructions ou les extensions de plus de 50 m² sur bâtiments existants, une étude thermique réglementaire respectant la RE2020 est exigée au dépôt du dossier.

Pour les maisons d'habitation, dans les zones de sismicité 3, 4 et 5, le porteur de projet doit fournir une attestation prouvant le respect des règles relatives aux risques sismiques au stade du dépôt de la demande de permis de construire (PC) et au stade de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux (DAACT).

Comment lire le règlement ?

étape ① LE PLAN DE ZONAGE POUR LOCALISER VOTRE PARCELLE

Pour savoir à quelle(s) zone(s) la parcelle s'intègre (U, AU, A ou N) sur le règlement graphique. Des éléments indiquent des réglementations particulières liées à la nature des milieux ou des constructions.

étape ② LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les dispositions générales traduisent les attentes en matière d'aspect extérieur du bâtiment (qualité architecturale, toiture, clôtures) et de connexion aux réseaux. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles pourront vous aider à comprendre de façon plus illustrée.

étape ③ LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le territoire est divisé en zones qui se différencient par leurs vocations et caractéristiques. Les règles spécifiques à chaque zone traduisent les bonnes pratiques.

Elles concernent : -Les usages des sols et les types de construction autorisées ou exclues

-Les règles d'implantation de la construction (recul par rapport à la voirie, aux limites séparatives...)

-Les règles de gabarit (hauteur de la construction, extensions autorisées...)

étape ④ LES PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Certains éléments (patrimoine bâti ou naturel, zones de risques...) nécessitent des réglementations spécifiques qui s'ajoutent aux réglementations de chaque zone. **En zone AU par exemple, des secteurs spécifiques sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire en 4 grands types de zones et fixe les règles pour chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES (U) secteurs déjà urbanisés ou avec équipements publics :

- **UC** : centres historiques - **UP** : tissus urbains périphériques - **UD** : tissus urbains diffus, bâtis isolés
- **UE** : sites avec équipements publics - **UX** : activités économiques - **UXc** : activités commerciales
- **UL** : activités de loisirs et/ou touristiques - **ULa** : site l'Oustal del Carla

LES ZONES À URBANISER (AU) secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

L'urbanisation est notamment dépendante de la présence et de la capacité de desservir ou non des réseaux : voirie de desserte, eau, électricité, assainissement. Toutes les zones AU sont encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **1AU** : habitat à court et moyen terme, avec sous-secteurs - **1AUE** : équipements publics
- **1AUL** : loisirs et tourisme - **2AU** : habitat à long terme

LES ZONES AGRICOLES (A) secteurs à potentiel agronomique, biologique ou économique :

- **A** : constructions et installations agricoles - **AP** : terres agricoles protégées - **AX** : activités isolées
- **AENR** : énergies renouvelables - **AL** : activités de loisirs et/ou touristiques

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N) secteurs à protéger :

- **N** : qualité des sites, des milieux, des paysages et de leur intérêt, exploitation forestière, préservation ou restauration des ressources, prévention des risques
- **Np** : à protéger point de vue écologique - **NJ** : jardins d'agrément

Constructions autorisées et interdites

Les règles spécifiques à chaque zone traduisent les bonnes pratiques pour permettre la meilleure insertion de la nouvelle construction au sein de la trame existante. Ce tableau synthétise, selon la zone, les usages des sols et les destinations et sous-destinations autorisées ou exclues.



	UC	UP	UD	UE	UX	Uxc	UL	ULa	1 AU	1 AUe	1 AUL	2 AU	A	AP	N
Habitation															
Logement	✓	✓	✓	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓	X	✓*	X	✓*	X	✓*
Hébergement	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓	X	X	X	✓*	X	X
Commerce et services															
Artisanat et commerce de détail	✓	✓*	X	X	X	✓*	✓*	✓*	✓*	X	X	X	X	X	X
Restauration	✓	✓*	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓*	X	✓*
Commerce de gros	X	X	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	✓*	X	X
Services avec accueil clientèle	✓	✓*	X	X	✓*	✓*	X	X	✓*	X	X	X	✓*	X	✓*
Hébergement touristique	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	X	X	✓*	X	✓*	X	✓*
Cinéma	✓	X	X	✓	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif															
Locaux et bureaux publics	✓	✓	✓	✓	✓*	✓*	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	X	✓*	X	X	X
Établissements d'enseignement	✓	✓	✓	✓	X	X	X	X	✓	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	✓	✓	✓	✓	X	X	✓	✓	✓	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	✓	✓	✓	✓	X	X	✓	✓	✓	✓*	X	X	X	X	X
Autres ERP	✓	✓	✓	✓	X	X	✓	✓	✓	X	X	X	✓*	X	✓*
Secteurs secondaire ou tertiaire															
Industrie	✓*	✓*	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bureau	✓	✓	X	X	✓	✓	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière															
Exploitation agricole	✓*	✓*	✓*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓*	✓*	X
Installations agrivoltaïques	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓*	X	X
Activités d'accueil à la ferme	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓*	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	X	✓*
Activités règlementées															
CUMA agréés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓*	X
Camping hors terrains aménagés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
HLL et camping	✓*	✓*	✓*	X	X	X	✓	✓	✓*	X	✓*	X	X	X	X
Affouillement et exhaussement	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*
Carrières	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Stockage déchets et divers	X	X	X	X	✓*	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

✓ Constructions autorisées

✓* Constructions autorisées sous conditions

X Constructions interdites

QU'EST-CE-QU'UNE OAP ?

Les OAP permettent de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques et encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter de manière souple les principes du parti d'aménagement contenus dans l'OAP. Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité qui implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle ».

LES OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles sont déployées sur des espaces à construire de dimension importante. Elles permettent d'encadrer le projet à venir afin de s'intégrer au mieux dans son environnement proche et préserver certains éléments du contexte bâti et paysager.

LES OAP THÉMATIQUES

— Une OAP Commerce et logistique pour détailler une stratégie territoriale et cibler les dynamiques à valoriser

— Une OAP Densification pour imposer un resserrement des constructions afin de préserver autant que possible les espaces naturels et agricoles

— Une OAP Biodiversité pour proposer des pistes d'intégration du projet dans son environnement

— Une OAP Intégration des bâtiments agricoles cherchant à orienter les aménagements et les intégrations des constructions dans le milieu rural et montagnard

— Une OAP Risque naturel et résilience pour considérer les risques existants avant d'implanter sa construction

— Une OAP Franges habitées pour aménager les espaces de transition entre les zones habitées et les zones naturelles et agricoles

L'OAP DENSIFICATION

Pour limiter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, il s'agit de :

Respecter la densité moyenne du PADD

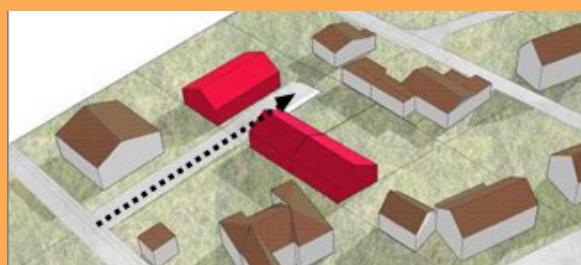
Soit en déposant une autorisation d'urbanisme respectant la densité demandée, soit en implantant les constructions en libérant de l'espace pour une densification ultérieure.

Garantir la densification par l'optimisation des dents creuses

Favoriser l'alignement à la voie pour libérer les fonds de parcelle ; Limiter les retraits depuis la voirie ; Renforcer la mitoyenneté des constructions

Optimiser les potentiels de densification

Optimiser le foncier disponible par rapport aux parcelles voisines ; Laisser la place et l'accès aux parcelles pour éviter leur enclavement ; Possibilité d'obligation de création d'une voirie mutualisée.



Exemple d'OAP sectorielle à Casteras

ÉLÉMENTS CLEFS

Zone : à urbaniser (AU) **Surface** : 0,29 ha **Vocation** : habitat, 3 à 5 logements attendus

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

L'OAP décrit en détail l'environnement du site et la situation du projet : parcelles agricoles, zones naturelles, les constructions à proximité, les chemins d'accès, la topographie, la desserte éventuelle en assainissement collectif, etc.

L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Le secteur a vocation à accueillir entre **3 et 5 logements de type individuel, à réaliser en une seule opération d'aménagement**. Un recul de 5 mètres depuis la route du village est à assurer. Les maisons seront de plain-pied.

L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration, topographie du site).

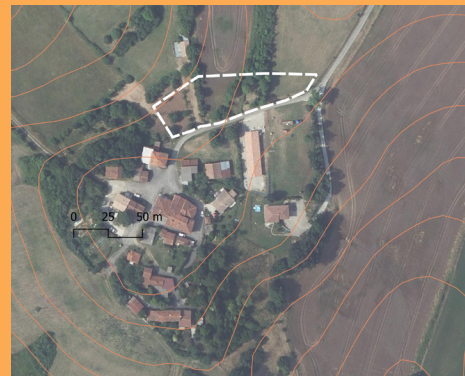
L'accessibilité au secteur sera assurée par des accès regroupés depuis la route au sud, en préservant au maximum la haie arborée située au sud (1).

Un passage devra être réservé pour accéder aux parcelles agricoles au nord (2).

Une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines sera soignée, grâce à l'implantation de haies arborées au nord et à l'est (3).

Les haies bocagères présentes sur site (4), le bosquet situé en partie centrale (5) ainsi que les arbres au sud du site (6) seront préservés dans la limite du possible.

Le fossé et le talus présents au sud-est et à l'est du site seront conservés (7).



- Espace destiné prioritairement à la création de logements
- Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)
- Accès mutualisé à aménager
- Accès libre aux parcelles riveraines

- Maintenir, voire renforcer, les haies, talus et alignements d'arbres existants
- Végétaliser (arbres, arbustes etc.)
- Maintenir, voire renforcer, les motifs végétaux existants
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes

Objectifs de densification par commune

RESPECTER LA DENSITÉ MOYENNE PAR TYPES DE COMMUNE

15 logements/ha pour les communes «centres» avec des parcelles de 500 m² environ.

Daumazan-sur-Arize, Lézat-sur-Lèze, Le Fossat et le Mas- d'Azil

12 logements/ha pour les communes «bourgs» avec des parcelles de 800 m² environ.

Artigat, La Bastide-de-Besplas, Les Bordes-sur-Arize, Campagne-sur-Arize, Carla-Bayle, Pailhès, Sabarat, Saint- Ybars

8 logements/ha pour les communes «villages» avec des parcelles de 1000 m² environ.

Camarade, Castéras, Castex, Durfort, Fornex, Gabre, Lanoux, Loubaut, Méras, Monesple, Montfa, Sieuras, Thouars-sur-Arize, Villeneuve-du-Latou, Sainte-Suzanne

