Document non contractuel
mai 2022

PLUi Ardèche des Sources et Volcans

Barnas, Burzet, Chirols, Fabras, Jaujac, Lalevade-d'Ardèche, La Souche, Mayres, Meyras, Montpezat-sous-Bauzon, Péreyres, Pont-de-Labeaume, Prades, St-Cirgues-de-Prades, St-Pierre-de-Colombier, Thueyts

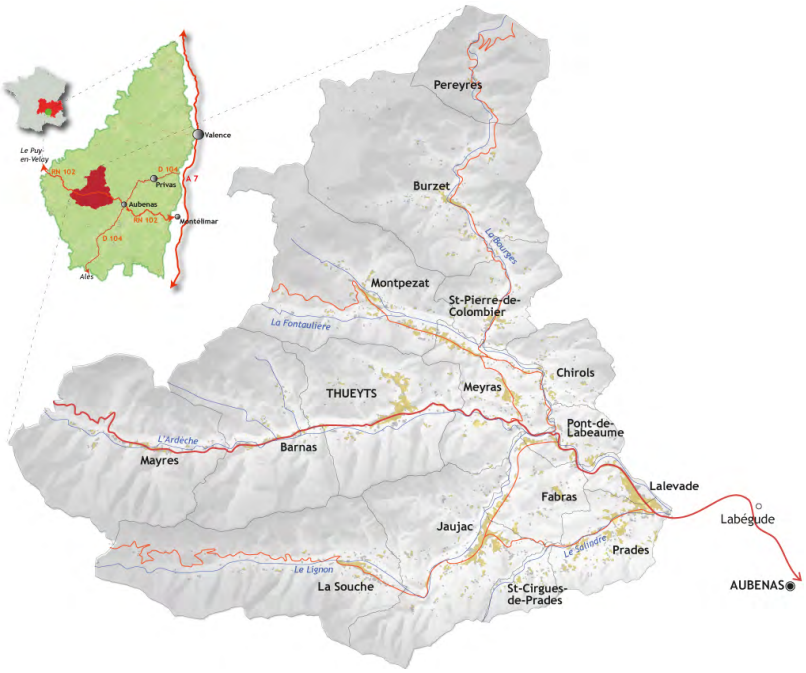
GUIDE PRATIQUE

Un outil au service de l'aménagement du territoire de demain

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) remplace les documents d'urbanisme communaux et fixe les règles d'urbanisme sur l'ensemble des 16 communes du territoire. Il est le document de référence pour instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables…).

Il définit et réglemente :

- L'usage des sols et la destination des constructions (habitat, exploitation agricole, commerce, bureaux, etc.).
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.
- Les conditions de desserte en équipements et réseaux.



Le PLUi s'impose à tous : particuliers, acteurs économiques et administrations

Les règles du PLUi s'appliquent à tout projet de construction ou d'aménagement, qu'il soit soumis ou non à autorisation d'urbanisme.
→ par exemple, l'aménagement d'une place de stationnement sur la parcelle ne doit pas conduire à son imperméabilisation, les murets en pierres sèches doivent être maintenus...

Une autorisation d'urbanisme est nécessaire pour :

- ✔ tout projet de construction à partir de 5 m² de surface de plancher,
- ✔ les extensions,
- ✔ les annexes : piscines, abris de jardin…,
- ✔ les modifications d'aspects extérieurs : création ou modification d'ouvertures, changement de toiture, installation de clôtures...,
- ✔ les changements de destination : transformation d'un local commercial en pièce d'habitation…,
- ✔ les lotissements,
- ✔ etc.

LES DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLUi :

– Rapport de présentation

Le rapport de présentation constitue le volet explicatif du PLUi. Il est composé de trois tomes : le diagnostic du territoire, la présentation et la justification du projet, et l'analyse environnementale.

– Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il constitue le projet politique de développement et de préservation du territoire et s'articule sur 4 axes majeurs. Il est le cœur et le fondement du PLUi justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier.

– Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement. Elles ont une portée réglementaire pour les autorisations d'urbanisme dans une relation de compatibilité (= plus de souplesse que le règlement écrit et graphique, s'appliquant pour leur part de manière stricte). Elles peuvent être sectorielles lorsqu'elles définissent les principes d'organisation et d'aménagement de certains secteurs du territoire, ou thématiques lorsqu'elles définissent des principes généraux, communs à l'ensemble du territoire, sur des sujets tels que la mobilité, l'environnement, etc.

OAP sectorielles (site d'urbanisation future, entrée de ville, quartier en mutation...) :

↳ *Je les consulte pour connaître les principes d'aménagement applicables sur un terrain couvert par une trame OAP sur le règlement graphique.*

OAP thématiques :

Référentiel des formes urbaines
Gestion des eaux pluviales
Prise en compte des continuités écologiques
Diversification et facilitation des mobilités
Équipement commercial et artisanal

↳ *Je les consulte en fonction de la spécificité de mon projet, elles concernent l'ensemble du territoire.*

– Règlement

Il se compose de deux parties : le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux différentes zones et les documents graphiques, sous forme de plans, qui délimitent les différentes zones. Le règlement s'applique de façon stricte à toute demande de construction ou d'aménagement et détermine les droits à construire.

Le règlement graphique

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières, et comporte des inscriptions graphiques concernant les risques, le patrimoine, la protection des espaces naturels, etc...

↳ *Je le consulte pour connaître le zonage applicable sur mon terrain ainsi que les inscriptions graphiques*

Le règlement écrit

↳ *Je le consulte pour connaître les règles applicables pour chaque zone et chaque inscription graphique, le cas échéant.*

– Annexes

Elles complètent le document d'urbanisme et recensent notamment l'ensemble des servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux d'eau potable, les zones desservies par l'assainissement collectif…

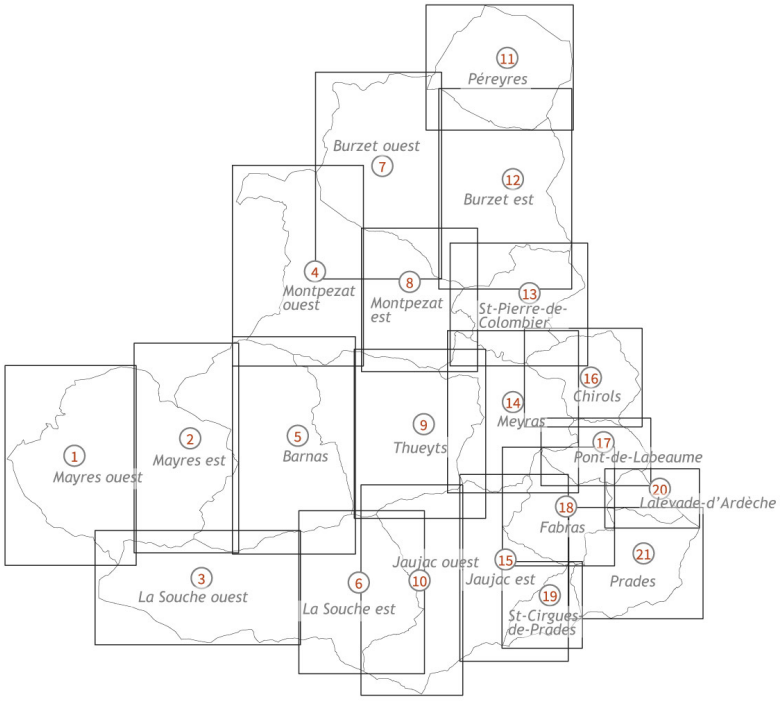
↳ *Je les consulte pour prendre connaissance des contraintes éventuelles qui grèvent mon terrain.*

JE SUIS UN PARTICULIER ET JE CHERCHE DES INFORMATIONS SUR UNE PARCELLE

Où consulter le PLUi ?

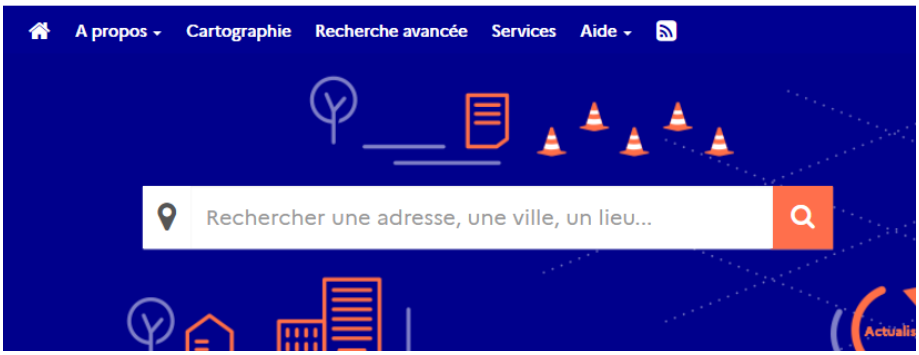
> en version papier : dossier complet à la communauté de communes.
Pour savoir quelle planche du règlement graphique consulter en fonction de la localisation de ma parcelle, je me réfère au plan de découpage ci-contre.

> en version numérique : les pièces sont téléchargeables depuis la page PLUi du site de la communauté de communes (www.asv-cdc.fr). Pour faciliter la lecture et rechercher les règles applicables par lieu ou référence parcellaire, rendez-vous sur le Géoportail de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr).



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

geoportail-urbanisme



Qui contacter ?

La commune reste le guichet unique de dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, certificat d'urbanisme…) et le 1er interlocuteur à solliciter pour tout renseignement.
Après avoir été adressées à la mairie concernée, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont ensuite instruites par la Direction Départementale des Territoires.
Pour plus d'information et pour accéder aux formulaires de demande d'autorisation d'urbanisme, rendez-vous sur www.service-public.fr.

Conseils en architecture

Vous avez un projet, vous dessinez votre maison…
Vous avez des questions en phase de réflexion ou de conception ?
Prenez un rendez-vous **gratuit** au 04 75 64 36 04 avec les architectes conseillers du **CAUE de l'Ardèche.**

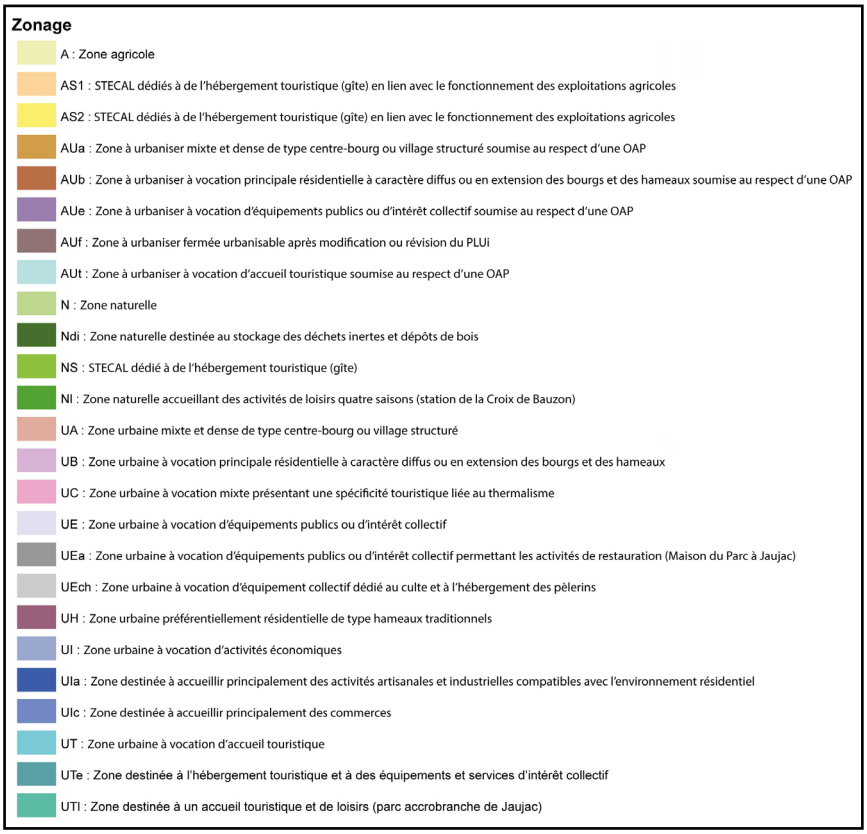
COMMENT PROCÉDER ?

1. J'identifie la zone dans laquelle est classée la parcelle.

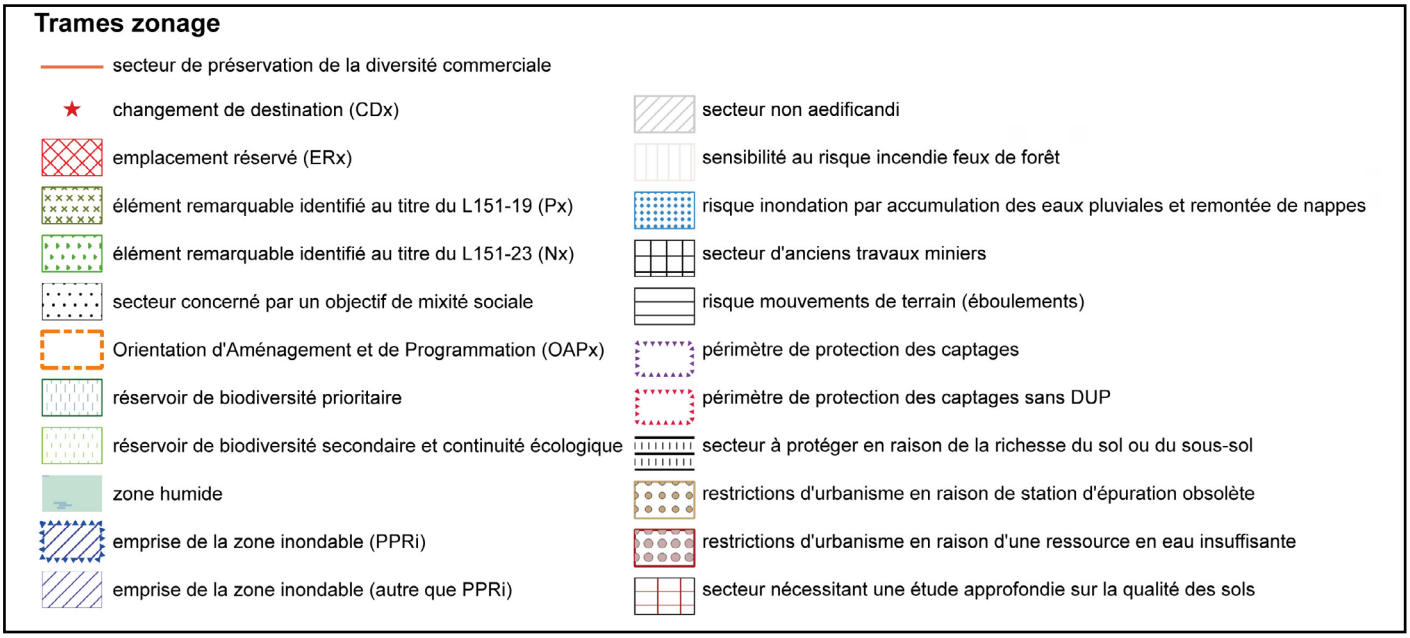
2. Je regarde si la parcelle est concernée par des inscriptions graphiques (trames).

3. Je consulte dans « Règlement écrit » , le règlement de la zone dans laquelle se situe ma parcelle (ex : UA, UB, N...). Pour bien comprendre les règles, je consulte les définitions (chapitre 2).

4. Je consulte dans « Règlement écrit », les dispositions applicables à toutes les zones (chapitre 3), se cumulant avec les règles de chaque zone :
- les implantations des constructions (3.2),
- les travaux d'isolation thermique des constructions existantes (3.3),
- les intégrations paysagères des constructions (3.4),
- le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (3.5)



5. Si je vois des inscriptions graphiques sur le règlement graphique, je me réfère aux dispositions particulières aux éléments identifiés sur le règlement graphique (3.1). Si la parcelle est concernée par la trame OAPx, je consulte l'OAP sectorielle correspondante dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».



6. Je consulte les OAP thématiques : les principes d'aménagement communs à tout le territoire

7. Je consulte les annexes qui pourraient me concerner (servitudes d'utilités publiques, annexes relatives à l'environnement et aux nuisances, etc.)

Pour avoir une information exhaustive sur les règles d'urbanisme s'appliquant sur votre parcelle :
↪ Vous pouvez faire une demande de certificat d'urbanisme d'information auprès de votre commune.
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633