



BOURNEUF
LE LIVRET DE L'URBANISME

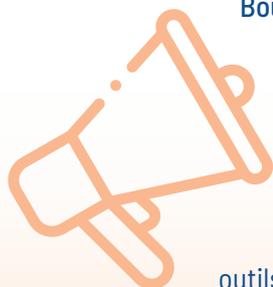
Y'A P.L.U. K'À !

N°1 • SEPTEMBRE 2022

Madame, Monsieur,

Conçu pour renforcer l'information des habitants, ce livret se veut être une **aide préparatoire à vos projets** de travaux extérieurs sur bâtiments existants, de création d'annexes, de piscines ou de pose de clôtures.

Il a notamment pour objectifs de vous familiariser avec le **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Bourgneuf**, outil réglementaire qui s'impose à nous tous ; d'attirer votre attention sur les démarches administratives préalables obligatoires avant l'engagement de travaux ou l'intervention d'une entreprise.



Les documents d'urbanisme sont des outils essentiels pour définir et planifier l'aménagement de notre commune. Selon un zonage adapté, ils déterminent un ensemble de règles que

doivent respecter toute construction, tout aménagement, tous travaux, quelle que soit leur nature.

Avec le « Y'a P.L.U. k'à ! » et l'accompagnement des services communaux, la réglementation en urbanisme, les démarches administratives qui en découlent et leurs évolutions, n'auront plus de secret pour vous.

Ensemble, construisons et rénovons dans le respect de l'affectation des sols, des usages, des caractéristiques et de la qualité architecturale, environnementale et paysagère, des activités et des équipements.

Le Maire,
Régis RIGAUD

L'adjoint au maire en charge de l'Urbanisme,
Jacques MALIVERT

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Un **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)** est un document d'urbanisme et de planification traduisant localement les directives nationales. En outre, depuis mars 2017, la Communauté de Communes **Creuse Sud-Ouest** est devenue compétente en matière de P.L.U., en lieu et place des communes membres. Elle porte aussi les éventuelles révisions allégées sollicitées par les communes.

Le P.L.U. définit le projet de la commune pour les **10/12 années à venir**. C'est un **projet global** qui prend en compte l'urbanisme, le social, l'économie, l'agriculture, l'environnement et le développement durable.

Ce document est destiné à réglementer l'**utilisation des sols du territoire communal**. Il divise la commune en zones à vocation urbaine, agricole ou naturelle.

Chaque zone possède un règlement où sont définies les conditions de constructibilité des terrains, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées.

C'est sur la base de ces règles que sont ensuite accordés ou refusés les **permis de construire, de démolir, d'aména-**

ger, les déclarations préalables et les certificats d'urbanisme opérationnels.

Un P.L.U. **n'est pas figé** ; il doit anticiper les besoins et peut proposer un nouveau projet d'aménagement global et cohérent pour la commune afin d'aller dans le sens d'un développement durable.

La dernière révision du P.L.U. de Bourgneuf date de **juillet 2020**. Depuis, la Communauté de Communes a lancé une étude pour se doter d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) lequel viendrait se substituer au P.L.U. communal existant.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

Répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins.

Quel est le contenu du P.L.U. de Bourganeuf ?



1. Un rapport de présentation : il explique et justifie les choix retenus pour établir le P.A.D.D.¹, les O.A.P.² et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic territorial établi au regard des prévisions économiques, démographiques, agricoles, forestières, environnementales...

2. Un P.A.D.D.¹ : il définit les orientations d'urbanisme pour la décennie à venir et les aménagements retenus par la commune.

3. Des O.A.P.² : elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur des sites précis ou des thématiques.

4. Un règlement : il se compose d'un document écrit et d'un document graphique qui définissent les règles générales d'urbanisation :

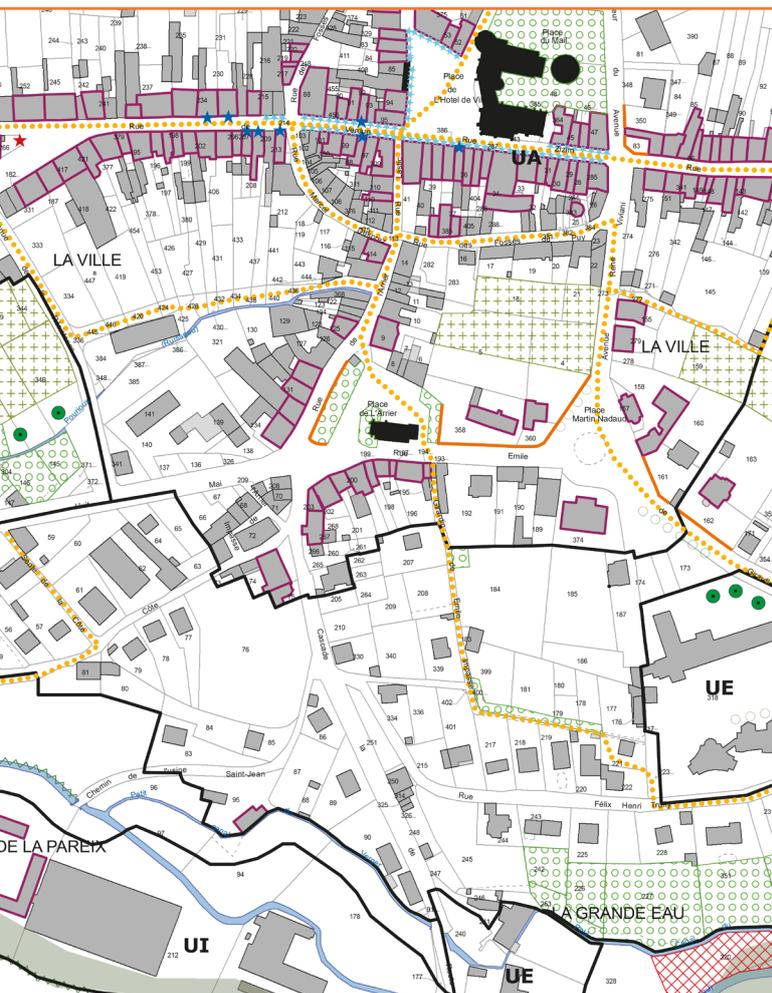
- Le zonage délimite des zones Urbaines (U), À Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N), fait apparaître d'éventuels emplacements réservés et autres.

- Le règlement écrit fixe les règles applicables pour chacune des zones.

5. Des annexes : elles comprennent les éléments d'information divers tels que les servitudes d'utilité publique, la description des réseaux d'alimentation en eau potable et du réseau d'assainissement, les périmètres...

Au travers du règlement graphique, plusieurs orientations du PADD sont traduites concrètement. Elles concernent notamment la volonté des élus de **préserver et de valoriser leur patrimoine bâti, paysager et naturel**, mais aussi celle d'**accompagner le dynamisme démographique** du territoire communal et favoriser l'**animation du bourg-centre** en maintenant son attractivité commerciale.

Zoom sur la cartographie du P.L.U. de Bourganeuf



Délimitation des zones

PROTÉGER LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS

Arbre remarquable

Espace boisé classé

Jardin à maintenir

Corridor écologique

Espace vert protégé

Haie bocagère à conserver

PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI

Monument Historique

Devanture ancienne protégée

Mur à conserver

Petit patrimoine

Bâti d'intérêt patrimonial

DÉVELOPPER ET ACCOMPAGNER

Emplacement réservé

Linéaire commercial à maintenir

Cheminement à maintenir et développer

Source : extrait du P.L.U. de Bourganeuf en vigueur, juillet 2020

¹ P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

² O.A.P. : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une autorisation d'urbanisme : pour quoi faire ?



La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier que les **travaux envisagés sont conformes aux règles d'urbanisme en vigueur** et à l'administré d'être parfaitement en adéquation avec le règlement applicable localement.

- **Avant d'acquérir un bâtiment ou une parcelle**, il est recommandé de demander auprès de la Mairie un cer-

tificat d'urbanisme afin d'obtenir des informations sur le terrain qui pourra faire l'objet de travaux.

- **Avant de commencer des travaux**, en fonction du type de projet et du lieu, il faut déposer une demande d'autorisation préalable (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable).

Et dans le périmètre Monument Historique...



Les immeubles qui forment avec un Monument Historique (M.H.) un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa préservation ou à sa mise en valeur **sont protégés au titre des**

abords. Ces immeubles sont situés dans un périmètre dit délimité, adapté aux enjeux spécifiques de chaque M.H. et de chaque territoire.

Les travaux projetés, susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (cour ou jardin par exemple), sont soumis systématiquement à une **autorisation préalable** (déclaration ou permis), nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ce dernier s'assure que le projet ne porte pas atteinte au

Monument Historique ou aux abords, s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel et urbain, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant (art. L.632-2 Code du Patrimoine).

L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France peut être assorti de prescriptions. À défaut d'accord, la demande d'autorisation de travaux ne peut être accordée.

Si l'ABF participe à l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, il tient également un rôle prépondérant en amont de la réalisation des projets. Il peut être à ce titre consulté sur un avant-projet et formuler des observations qui permettront aux demandeurs d'adapter leur projet en fonction des enjeux patrimoniaux. **La Mairie tient en cela un rôle facilitateur à l'égard des usagers, en recueillant leurs esquisses et en les transmettant à l'ABF.**

Envie de plonger l'été prochain ?

L'édification d'une piscine est considérée comme une **construction nouvelle**. À ce titre, quatre cas de figure existent¹ :

- Avec une couverture de plus de 1,80 m de haut, quelle que soit la superficie

⇒ **Permis de construire.**

- Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m², non couverte ou dont la couverture fait moins de 1,80 m de haut au-dessus du sol

⇒ **Déclaration Préalable.**

- Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m², non couverte ou dont la couverture fait moins de 1,80 m de haut au-dessus du sol.

⇒ **Aucune formalité.**

- Toutes les piscines citées ci-dessus et situées dans le périmètre de protection du Monument Historique

⇒ **Déclaration Préalable.**



¹ Articles R421-1, 421-9, 421-2, 421-11 du Code de l'Urbanisme

SI DÉCLARATION PRÉALABLE	SI PERMIS DE CONSTRUIRE
<ul style="list-style-type: none"> ■ Formulaire CERFA 13703 (pour une maison et ses annexes) ou 13404 (construction autre que maison) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Formulaire CERFA 13406 (pour une maison et ses annexes) ou 13409 (construction autre que maison)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Les formulaires CERFA ci-dessus sont téléchargeables sur le site www.service-public.fr 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Envoyer, en courrier recommandé avec avis de réception ou déposer contre récépissé auprès de la Mairie de la commune où se situe le bien, le dossier complet en 5 exemplaires originaux (en 6 ex. dans le périmètre de protection du M.H.) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Envoyer, en courrier recommandé avec avis de réception ou déposer contre récépissé auprès de la Mairie de la commune où se situe le bien, le dossier complet en 7 exemplaires originaux (en 8 ex. dans le périmètre de protection du M.H.)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Délai d'instruction de dossier : un mois (deux mois dans le périmètre de protection du M.H.) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Délai d'instruction de dossier : deux mois (trois mois dans le périmètre de protection du M.H.)
<ul style="list-style-type: none"> ■ Depuis le 1er janvier 2022, déposez aussi votre demande par voie dématérialisée sur https://gnau32.operis.fr/aacreuse/gnau/#/ 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Réception de l'Arrêté décisionnel (opposition ou non-opposition) du Maire au nom de la Commune ou décision tacite 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Les travaux peuvent commencer après avoir installé sur le terrain un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. En cas de décision tacite, afficher sur le terrain le récépissé sur lequel la Mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt. 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ La décision de non-opposition n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait. 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Le permis de construire ou la déclaration préalable de travaux ont une durée de validité de 3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'1 an. 	



Affichage de la décision sur le terrain

Dès la notification de l'Arrêté, ou dès la date à laquelle le Permis tacite ou la décision de non-opposition à la Déclaration Préalable est acquis, et ce pendant toute la durée du chantier, la mention du Permis explicite ou tacite ou de la Déclaration Préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire¹.

À ce titre, le panneau d'affichage doit présenter une forme rectangulaire, des dimensions supérieures à 80 cm, et être visible depuis la voie publique ou des espaces ouverts au public². Il doit comporter a minima les mentions lisibles suivantes : nom, raison sociale du bénéficiaire, date de délivrance de l'autorisation, le numéro, la nature du projet et la superficie du terrain, l'adresse de la mairie, le nom de l'architecte, la superficie du plancher, la hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel, le droit de recours.

DÉCLARATION PRÉALABLE Construction ou travaux

N° de déclaration

Date

Bénéficiaire(s)

Nom de l'architecte

Nature des travaux

Hauteur de la/des construction(s) m

Surface du plancher m²

Superficie du terrain m²

Date d'affichage du permis en mairie

Dossier consultable à la mairie de

PERMIS DE CONSTRUIRE

Permis de construire n°

Date

Bénéficiaire(s)

Nom de l'architecte

Nature des travaux

Hauteur de la/des construction(s) m

Superficie du terrain m²

Surface du plancher m²

Dossier consultable à la mairie de

HANTIER INTERDIT AU PUBLIC



Plus d'infos sur www.service-public.fr

Le panneau vierge s'achète dans la plupart des magasins de matériaux, de bricolage, ou bien est réalisable par un imprimeur.

¹ Article R.424-15 du Code de l'Urbanisme

² Article A.424-18 du C.U.