

Madame, Monsieur,

Voici le deuxième « Y'a P.L.U. k'à ! », qui, dans la continuité de la première édition, a pour objectif de vous informer sur les différentes démarches à effectuer concernant tout ce qui est en lien avec l'urbanisme de Bourganeuf.

Dans ce livret, vous trouverez notamment les informations relatives à :

- la constitution d'une Déclaration Préalable de travaux (DP) qui permet à l'administration de vérifier que le projet respecte bien les règles d'urbanisme ;
- la possibilité offerte aux collectivités locales d'acquérir prioritairement un bien particulier porté à la vente : le Droit de Préemption Urbain (DPU).

Le Plan Local d'Urbanisme de Bourganeuf va faire l'objet de

modifications afin de pouvoir, entre autres, accueillir sur son territoire le foyer médicalisé de l'APAJH (Association pour Adultes et Jeunes Handicapés).

Par ailleurs, la Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest travaille à la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal au sein duquel celui de Bourganeuf s'insèrera.

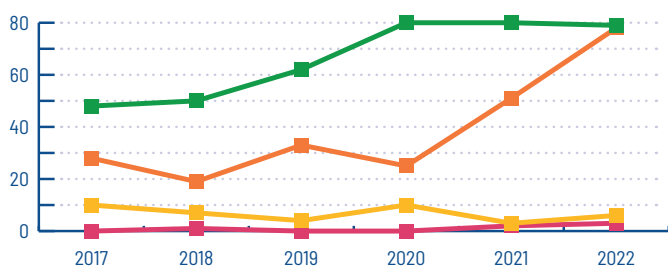
Nous vous rappelons que toute modification extérieure de votre logement est soumise à une déclaration en mairie. Le service de l'urbanisme municipal est à votre disposition pour vous accompagner dans tous vos projets. Bonne lecture !

Le Maire,
Régis RIGAUD

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

Évolution de l'instruction des actes d'urbanisme

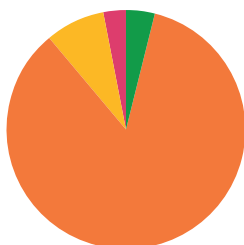
Évolution du nombre d'actes d'urbanisme déposés en mairie de Bourganeuf sur les 6 dernières années



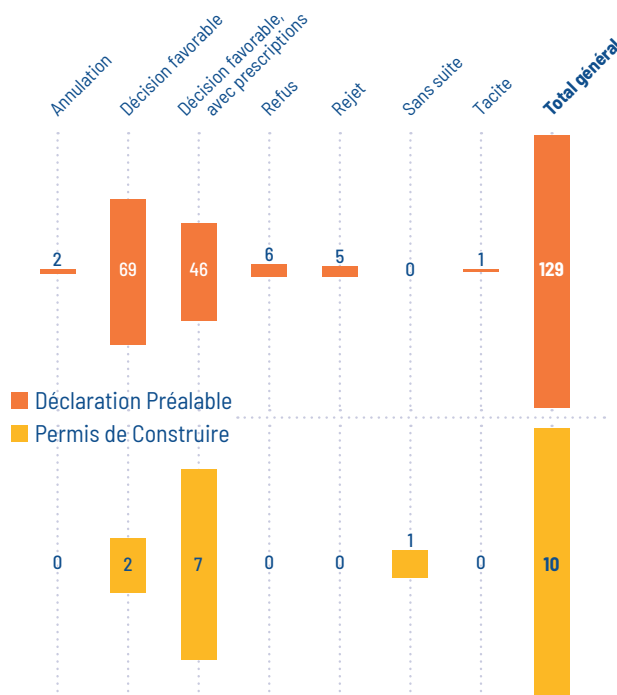
■ Certificat d'Urbanisme
■ Déclaration Préalable
■ Permis de Construire
■ Permis de Démolir

Répartition par type de dossier (année 2022)

- 85 % Déclaration Préalable
- 8 % Permis de Construire
- 4 % Certificat d'Urbanisme opérationnel
- 3 % Permis de Démolir



Répartition de la nature des décisions par type d'acte (années 2021 et 2022)



La Déclaration Préalable de Travaux (D.P.)



Il s'agit d'un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de travaux respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. La D.P. est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement(s) de faible importance.

Le dossier : quand le constituer ?

Vous habitez la ville de Bourgneuf ou êtes propriétaire sur la commune et avez des travaux en projet comme :

Remplacer ou remettre en peinture vos menuiseries, effectuer des travaux en façade (isolation par l'extérieur, remise en peinture du crépis), en toiture (réfection, installation de panneaux solaires, installation d'une fenêtre de toit), construire une piscine, une terrasse, un abri de jardin, une pergola, une véranda, un carport, faire une extension ou une annexe, modifier, remplacer ou créer une clôture, poser un portail, changer un bâtiment de destination...

Le choix de l'autorisation d'urbanisme dépend de la surface de votre construction. En règle générale, une D.P. s'utilise pour :

- effectuer une construction nouvelle dont la surface de plancher totale (tous niveaux confondus) ou l'emprise au sol est supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment (façades et toiture).

Vous devez obtenir cette autorisation avant d'entreprendre les travaux.

Avant toute chose, vous devez **vous renseigner** pour savoir si votre projet se situe dans un secteur protégé (une grande partie de la ville de Bourgneuf est située en **abords des monuments historiques**). Le contenu du dossier, les formalités applicables (surface de plancher ou emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²), le nombre d'exemplaires à fournir et les délais d'instruction sont différents quand votre projet se situe dans un secteur protégé.

Le Service de l'Urbanisme de la Ville de Bourgneuf est à votre disposition pour tout conseil, n'hésitez pas à l'interroger avant tous travaux.

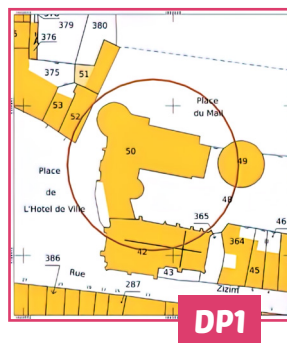
Le dossier : comment le constituer ?

Rassemblez plus facilement les principales pièces constitutives de votre dossier : nous vous guidons !

DP1 – un plan de situation : utilisez le site du cadastre : www.cadastre.gouv.fr.

DP2 – un plan de masse (il représente l'état projeté, c'est-à-dire le terrain tel qu'il sera après l'achèvement des travaux) :

- Dessiner le projet à l'échelle sur un plan cadastral représentant l'intégralité des limites de votre propriété et des bâtis existants.
- Coter les éléments en projet (reportez les dimensions projetées)
- Préciser les distances : par rapport aux limites séparatives de parcelle, à la voie publique, ainsi que les distances entre les constructions.



IL EST RECOMMANDÉ AVANT TOUS TRAVAUX :

1. D'évaluer l'incidence des travaux du point de vue technique, thermique et esthétique. Toute intervention **impacte l'architecture et le paysage**, aussi toutes les modifications doivent rester mesurées.
2. Avant de remplacer un élément, étudiez la possibilité de **conserver, restaurer** les parties du bâti qui représentent un intérêt pour la qualité des matériaux et/ou pour la valeur patrimoniale et paysagère.

COMMENT LE DÉPOSER ?

Depuis le 01/01/2022, la mairie de Bourgneuf encourage le dépôt en ligne, en accédant à la plateforme numérique suivante :

<https://gnau32.operis.fr/aacreuse/gnau/#/>



OU

Le dépôt sous format papier reste possible, en mairie ou par lettre recommandée avec accusé de réception :



- En **3 exemplaires** ;
- **1 exemplaire supplémentaire** si l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est requis.

LE DOSSIER DE DÉCLARATION PRÉALABLE EST COMPOSÉ DE 2 ÉLÉMENTS :

1. Un formulaire de demande (CERFA)
2. Une liste de pièces à joindre



Un seul dossier peut comporter **plusieurs** intentions de travaux.

- Faire figurer les éléments paysagers, le cas échéant.
- Faire figurer les éventuels aménagements (cheminement, stationnement...)
- Porter à connaissance les réseaux (électricité, eau potable, assainissement, pluviale)



DP3 – un plan en coupe (pour identifier comment votre projet va s’adapter à la topographie du terrain ; surélévation, remblai, déblai, zone inondable...)

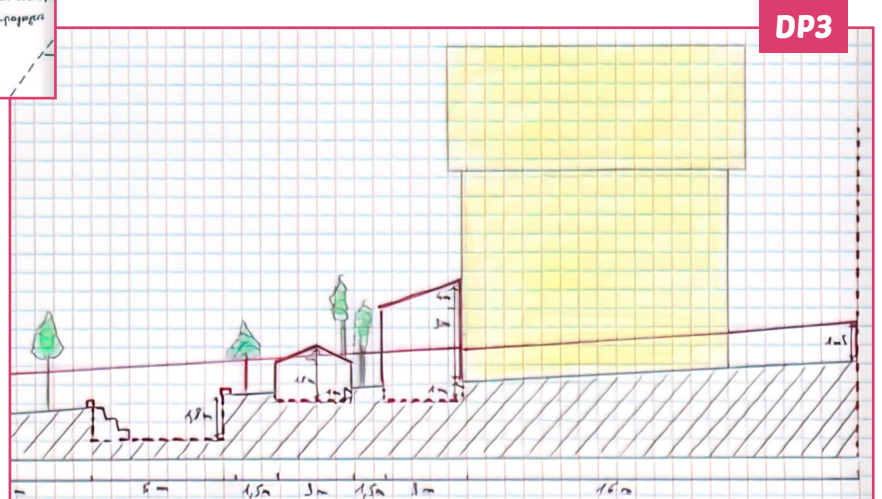
DP4 – un plan des façades et des toitures (pour permettre de vérifier l’adéquation entre l’existant, le projet et la réglementation applicable). En l’absence de plan, dessiner l’état initial et l’état projeté à l’échelle.

DP5 – une représentation graphique de l’aspect extérieur de la construction avec le projet (sur la base d’une photo ou d’un photomontage).

DP6 – un document graphique permettant d’évaluer l’insertion paysagère du projet (par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages).

DP7 & DP8 – photographies (environnement proche et lointain)

DP11 – notice technique descriptive des travaux (pour vérifier si les matériaux, les couleurs et les modalités d’exécution utilisés sont conformes à la réglementation en vigueur). Un devis détaillé d’une entreprise peut suffire dans certains cas.



Source : Guide illustré général, incubateur des territoires

PIÈCES À JOINDRE	DP1	DP2	DP3	DP4	DP5	DP6	DP7 & 8	DP11
Extension et annexe (véranda, garage, abri de jardin, carport...)	■	■	■	■	■	■	■	Pièce obligatoire en périmètre Monument Historique
Piscine	■	■	■	■	■	■	■	
Façade et ouvertures (crépis, remplacement, remise en peinture portes, fenêtres, volets, isolation extérieure...)	■	■	■	■	■	■	■	
Toiture (réfection, fenêtre de toit, panneaux photovoltaïques...)	■	■	■	■	■	■	■	
Clôture, portail	■	■	■ Si terrain en pente et/ou zone inondable	■ Un schéma de la clôture et/ou du portail	■	■	■	
Autre (changement de destination...)	Prendre conseil auprès du service urbanisme							

■ Pièces obligatoires ■ Pièces obligatoires dans certains cas ■ Sans pièce à fournir

Envie d'un abri au fond du jardin ?

L'édification d'un abri de jardin est considérée comme une construction nouvelle¹. Pour intégrer cette annexe, il est souvent nécessaire de demander une autorisation avant travaux auprès de la Mairie.

Plusieurs cas de figure existent :

- Si surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 5 m², et hauteur ≤ 12 m

⇒ **Aucune formalité**

- Si surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 5 m² et jusqu'à 20 m², et hauteur ≤ 12 m

⇒ **Déclaration Préalable**

- Si surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 20 m², quelle que soit la hauteur

⇒ **Permis de construire.**

Et dans le périmètre Monument Historique...

- Si surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m², et hauteur ≤ 12 m

⇒ **Déclaration Préalable**

- Si surface de plancher et emprise au sol supérieure à 20 m², quelle que soit la hauteur

⇒ **Permis de construire.**



Dans tous les cas, et même si votre projet n'est pas soumis à autorisation, vous devez respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme applicable. Des zonages, modalités de construction, choix de matériaux ou encore de couleurs spécifiques s'appliquent.

¹ Articles R. 421-1 et suivants et L. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

C'est quoi le D.P.U. ?

Sur la Commune de Bourganeuf, s'applique un **Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)** simple. Ce droit a été institué par délibération et est applicable sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU). Ce D.P.U. permet à la commune bénéficiaire de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'opérations d'aménagement. Plus concrètement, il **permet à une collectivité publique d'acquérir en priorité un bien immobilier porté à la vente** ou faisant l'objet d'une donation par une personne privée ou morale. La collectivité

se substitue alors à l'acquéreur potentiel initial. Le D.P.U. peut porter sur

des terrains de toute nature (agricole, constructible...), sur des maisons individuelles, sur des immeubles en copropriété, des

appartements. En tant que porteur de la compétence « urbanisme, habitat », la Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest est titulaire du D.P.U. pour le compte de la commune.

En revanche, il n'y a **pas de périmètre de droit de préemption en matière de cession de fonds de commerce et artisanaux sur la commune.**

Le propriétaire souhaitant **vendre son bien sur une zone de préemption** doit **adresser** (ou par l'intermédiaire de son notaire) à la mairie, en recommandé avec accusé de réception, une **Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.)**. Celle-ci doit comporter à minima l'indication du prix et les conditions de vente, ainsi que les informations environnementales utiles. Ainsi, ce document constitue une offre de vente et la collectivité publique dispose de deux mois pour faire savoir si elle souhaite ou non acquérir le bien aux conditions proposées par le vendeur.

