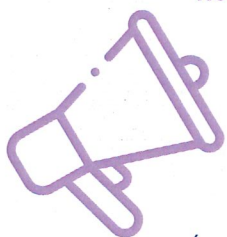


Madame, Monsieur,



Nous avons le plaisir de vous adresser la troisième édition du « Y'A P.L.U. K'À ». L'objectif poursuivi reste de vous sensibiliser et informer sur les différentes démarches à effectuer concernant tout ce qui touche à l'urbanisme dans notre bourgade.

Un travail est en cours pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de Bourganeuf afin d'accueillir au mieux le foyer médicalisé de l'APAJH.

Dans cette édition, vous trouverez les informations relatives :

- aux arbres remarquables recensés au P.L.U. : pourquoi ? quel(s) objectif(s) ? quelle réglementation associée ?
- au permis de démolir : une obligation communale ;
- aux clôtures et démarches réglementaires associées.

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

Révision P.L.U. et lancement étude P.L.U.i

La Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest porte la compétence en matière d'Urbanisme. En mars 2023, cette collectivité décide, par délibération n°2023/03/01, d'engager une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) couvrant l'intégralité des 43 communes composant son territoire. Démarche de planification à grande échelle, présentant de fortes imbrications thématiques (urbanisme, habitat, environnement, économie et emploi, organisation du territoire, démographie et lien social...), ce P.L.U.i. viendra dans quelques années se substituer au P.L.U. de Bourganeuf.

Dans le cadre de cette démarche d'élaboration, la commune a sollicité l'intercommunalité pour intégrer une étude de révision allégée du P.L.U. de Bourganeuf, étude nécessaire pour la prise en compte des besoins urbanistiques. En effet, au regard du degré de maturité et d'urgence d'opérations identifiées, une modification de droit commun est actuellement portée par la Communauté de Communes afin de permettre notamment la construction d'un foyer d'héber-

gement pour personnes en situation de handicap sur la commune.

De plus, afin de corriger des incohérences rédactionnelles du règlement bloquant l'implantation d'activités artisanales dans les zones d'activités communales situées en zone UI du P.L.U.,

une procédure de modification simplifiée est actuellement en cours.

Certaines démarches seront ponctuées d'une procédure d'enquête publique invitant les administrés à exprimer leurs doléances sur les points traités.

LES DOCUMENTS D'URBANISME ÉVOLUENT !



Les documents d'urbanisme sont de la compétence de la Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest, qui prévoit plusieurs évolutions pour répondre aux besoins des communes :

- La modification simplifiée n°1 du PLU de Bourganeuf, pour faciliter l'implantation d'activités artisanales dans les ZI/ZA situées en zone « UI » du PLU.
- La modification de droit commun n°1 du PLU de Bourganeuf, pour accueillir un foyer d'accueil médicalisé pour adultes handicapés à la Voie Dieu. Le terrain, récemment acquis par l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH) de la Creuse, est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La modification permettra d'adapter l'OAP au projet de l'APAJH. Elle devrait durer environ un an.
- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui traduit la manière dont on souhaite vivre sur le territoire dans les 10 à 15 prochaines années. L'étude menée par le cabinet Auddicé est lancée au mois de septembre pour une durée de 4 ans et associera les habitants, associations, entreprises, commerçants, partenaires...



Le P.L.U. et les arbres remarquables : des éléments de paysage à préserver

Les documents d'urbanisme qui réglementent l'utilisation du sol peuvent comporter des dispositions visant à la protection de l'arbre. Ces règles s'appliquent aussi bien au domaine public qu'aux propriétés privées.

Afin que l'urbanisation ne se fasse pas au détriment de l'environnement, celle-ci doit être maîtrisée. C'est à cette fin que le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est élaboré pour définir les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal. Ces prescriptions peuvent prévoir que soient conservés des éléments de l'environnement tels que les « arbres remarquables ».

Par application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ces arbres participent à la **qualité du cadre de vie** (transformation du dioxyde de carbone en oxygène, ombre et fraîcheur par temps chaud, embellissement du cadre de vie urbain...).

Relevant du pouvoir discrétionnaire des auteurs du P.L.U., le recensement des « arbres remarquables » prend notamment en compte l'essence de l'arbre, son état sanitaire, sa volumétrie, sa hauteur et son intérêt urbanistique (fonction écologique et/ou d'agrément).

En application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. de Bourgneuf localise et identifie différents éléments du paysage à conserver et à préserver : espace boisé classé, corridor écologique, espace vert protégé, haie à conserver, alignement d'arbres, arbres isolés...

Sur les documents graphiques tel le plan de zonage, les « arbres remarquables » sont symbolisés par de **petits ronds verts** (●). Ils jalonnent çà et là le plan, tant en zones urbaines (U ou AU) qu'en zones naturelles (N).

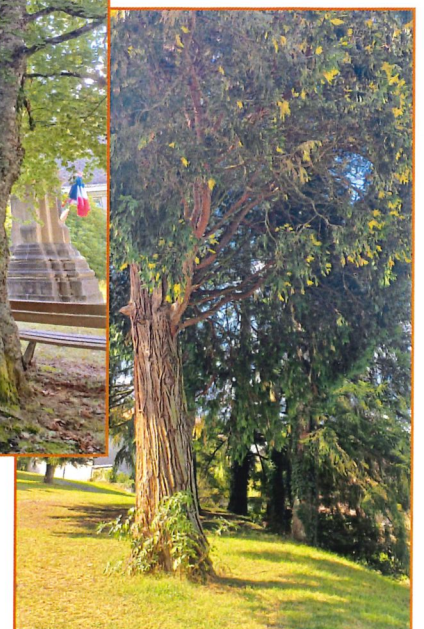
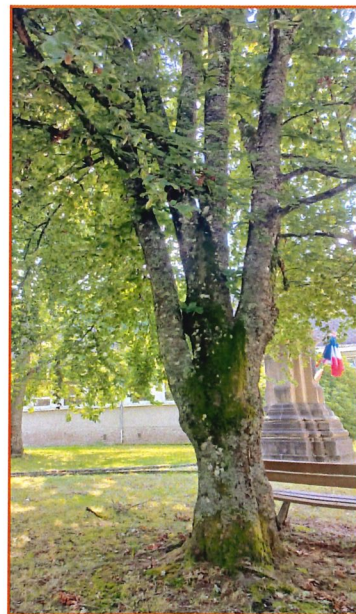
Si des « arbres remarquables » sont encore présents dans les zones urbaines, c'est qu'ils ont été jusqu'alors pris en compte dans le processus d'urbanisation ; une première étape à leur préservation. Les règles établies par le P.L.U. permettent, quant à elles, leur **protection**.

Ainsi, le P.L.U. s'imposant sans restriction aux porteurs de projets, tout projet qui pourrait porter atteinte aux éléments de paysage recensés doit faire l'objet d'une **déclaration préalable**

ou être mentionné dans un **permis de construire/démolir**. Selon l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les arbres remarquables identifiés sur le document graphique réglementaire doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire démontrant par expertise le caractère dangereux pour la sécurité des biens et des personnes. Tout projet de coupe ou d'abattage d'un « arbre remarquable » ou d'arbres situés dans un espace boisé classé est soumis à dépôt de déclaration préalable en mairie. En cas de renouvellement sanitaire exceptionnel, une essence locale doit être choisie.

Le droit de l'urbanisme édicte donc des mesures de protection des arbres, renforcées en périmètre de protection des abords des Monuments Historiques, où, sauf disposition contraire, **toute coupe ou abattage d'arbre** recensé ou non au plan graphique doit recevoir un avis préalable conforme de l'**Architecte des Bâtiments de France** et une **autorisation d'urbanisme** délivrée par la mairie.



Le Permis de Démolir sur la commune de Bourganeuf : une O-BLI-GA-TION !

« Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un Permis de Démolir lorsque la construction [...] est située dans une commune [...] où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir » (art. L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

En conséquence, ce sont **tous les ouvrages assimilables à une construction** qui sont susceptibles d'être concernés par le permis de démolir.

La Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest a instauré le Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal bourganiaud par délibération n°2020/02/40 et l'a annexé au P.L.U. en vigueur, dans un souci de protection des constructions pouvant présenter un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel pour la commune.

Le permis de démolir concerne les opérations de démolition **totale** ou **partielle** d'une construction qui font suite à un acte volontaire. Ces travaux s'inscrivent sur le **gros œuvre** de la construction (fondations, murs extérieurs et planchers) et lui portent atteinte de façon notable. Le **caractère inutilisable** d'une seule partie de la construction suffit également à justifier l'obtention d'un permis de démolir.

Le délai d'instruction est porté à **2 mois**.

Dans le périmètre Monument Historique

En périmètre de protection des abords du Monument Historique (Tour Zizim, château...), le permis de démolir ne peut être délivré qu'après l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), en référence à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme. La saisine de l'ABF entraîne une majoration du délai d'instruction de **1 mois**.

En application de l'article R.452-1 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir devient exécutoire :

- quinze jours après sa notification au demandeur ;
- en cas de **permis tacite**, quinze jours après la date à laquelle il est acquis.

La **durée de validité est de 3 ans** ; si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à 1 an, ou non commencés, le permis de démolir est périmé.



Affichage sur le terrain

Le bénéficiaire d'un permis de démolir doit procéder à son affichage dans les mêmes conditions que pour un permis de construire. Le **panneau d'affichage doit être installé dès la notification accordant le permis de démolir et pendant toute la durée du chantier**.

Comme pour le Permis de Construire ou la Déclaration Préalable de travaux, le Permis de démolir est délivré par l'Administration **sous réserve du droit des tiers** : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé.



COMMENT LE DÉPOSER ?

Depuis le 01/01/2022, la mairie de Bourganeuf 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 PERMIS DE DÉMOLIR EST COMPOSÉ DE 2 ÉLÉMENTS :

1. Un formulaire de demande (**CERFA 13045**)
2. Une liste de pièces à joindre

La **Déclaration Préalable (DP)** reste, dans tous les cas, obligatoire et complémentaire lorsque des travaux de démolition sont entrepris sur un bâtiment existant, en raison du fait que ces travaux ont pour effet de modifier son aspect extérieur (art. R.421-17 du Code de l'Urbanisme). Par exemple, la démolition d'un ouvrage accolé à une habitation (véranda, garage...) nécessite une DP en même temps que le Permis de Démolir.



Si le projet consiste à démolir une construction en totalité ou en partie, et, **dans le même temps**, à procéder à d'autres travaux relevant du régime du Permis de Construire (PC) : le « permis de construire valant permis de démolir » peut être établi au travers du formulaire **CERFA 13409**.

Des travaux de clôture et de portail en projet ?

Une clôture peut être une haie végétale composée d'essences locales, un grillage, une palissade en bois ou teintée dans les nuances autorisées, un mur jointé, un mur bahut permettant de fermer un terrain.

Vous avez des travaux en projet comme : **rénover, créer, redimensionner une clôture, restaurer, remettre en peinture, installer un portail ou portillon**. Avant tout commencement de travaux, vous devez respecter les règles d'urbanisme applicables sur votre commune : à savoir déposer en mairie de Bourgneuf un dossier de Déclaration Préalable afin de disposer d'une autorisation administrative.

En effet, par délibération n°2020/02/41, le conseil communautaire de Creuse Sud-Ouest a instauré la Déclaration Préalable pour l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal (hors clôtures agricoles et forestières). Selon les règles générales (article 4) et les zonages spécifiques, le P.L.U. fixe des prescriptions concernant la nature, la hauteur, l'aspect extérieur (types de matériaux, couleurs...), dans le but de préserver la qualité du paysage urbain.

Si votre projet consiste en la démolition de tout ou partie d'une clôture, une **demande préalable de Permis de Démolir** doit être réalisée. Sauf si la clôture est recensée comme « **mur de clôture à conserver** », repérée sur le plan graphique réglementaire, le propriétaire ne présente pas d'obligation de reconstruction pour matérialiser une limite nette de propriété en référence à l'article 647 du Code Civil évoquant la liberté de clore.

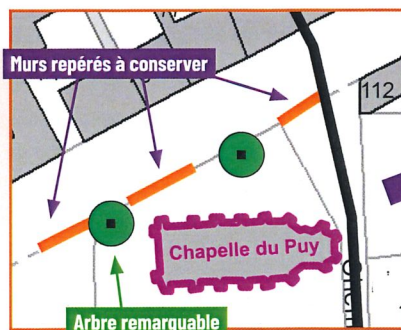
Pour poser une clôture de type haie végétale, vous devez également respecter les règles d'implantation par rapport aux limites de terrain voisin et au domaine public. S'il n'existe aucune règle locale de distance dans les documents d'urbanisme, c'est alors le Code Civil qui s'applique. La distance minimale à respecter par rapport au terrain voisin dépend de la hauteur des plantations choisies : « *il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la*



limite de propriété voisine [...] qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations » (art. 671). Cette distance se mesure à partir du milieu du tronc, et la hauteur depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.

Avant tout projet d'installation de clôture, tous types confondus, il est fortement recommandé de **borner son terrain** pour connaître les limites exactes de propriété car, selon son implantation, elle n'aura pas le même statut :

- **Implantée en retrait de la limite de propriété, sans empiéter sur le terrain voisin**, la clôture est privative ; la construction et l'entretien est à votre seule charge et aucune consultation du voisin n'est nécessaire.
- **Implantée sur la limite séparant votre terrain de celui du voisin**, la clôture est mitoyenne ; un accord commun doit être trouvé et les frais de construction et d'entretien sont partagés.
- **Implantée dans un lotissement ou au sein d'une copropriété**, se référer au règlement intérieur.



CAS SPÉCIFIQUE DES MURS DE CLÔTURE REPÉRÉS SUR LE PLAN GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U. LOCAL

Sur différentes zones (Urbaine, Agricole, Naturelle) du P.L.U. de Bourgneuf, des murs de clôture existants peuvent être matérialisés par une **ligne orange**, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Le principe est de **conserver ces murets repérés**. Leur **démolition est interdite**, sauf exceptions (pour la construction d'un édifice à l'alignement ou pour la création d'accès en nombre limité) ; la suppression des **portails, portillons ou autres piliers recensés** sur ces murs de clôture repérés est également interdite. Pour toute restauration des murs repérés et des équipements associés, quelle que soit la zone, il faut faire une déclaration préalable.