

Madame, Monsieur,

La 4^{ème} édition du « Y'A P.L.U. K'À » continue à vous informer et vous sensibiliser sur les démarches à effectuer concernant l'urbanisme de notre commune soumis au règlement du Plan Local d'Urbanisme et, pour le centre bourg, soumis de plus à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Nous possédons un ensemble architectural de qualité ainsi que d'anciennes devantures du centre-ville que nous devons protéger, conserver et restaurer.

Depuis le 1^{er} janvier 2024, c'est le Maire qui dispose de la compétence relative à la police de la publicité (enseigne commerciale) sur le territoire communal.

Pour tout renseignement ou aide pour l'élaboration d'un document (permis de construire, demande préalable...), notre service urbanisme se tient à votre disposition.

Bonne lecture !

Le Maire,
Régis RIGAUD

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

En route vers le P.L.U.i !

L'aménagement et les règles d'urbanisme sont amenés à évoluer à Bourgneuf et sur tout le territoire de la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest. En effet, à horizon 2027, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) viendra remplacer le Plan Local d'Urbanisme de Bourgneuf. Ce nouveau document d'urbanisme co-construit avec les 43 communes membres de Creuse Sud-Ouest traduira le projet politique intercommunal des 10-15 prochaines années.

L'élaboration du PLUi a démarré en septembre 2023 et mobilise une équipe composée des élus communautaires et du service Habitat et Urbanisme de Creuse Sud-Ouest, accompagnés du bureau d'études Auddicé.

La première étape, qui se déroule actuellement, consiste à établir un diagnostic du territoire. C'est l'occasion pour l'équipe technique d'aller à la rencontre des communes (octobre-décembre 2023), de réaliser des entretiens individuels avec les agriculteurs (janvier-avril 2024) et de mettre en œuvre des ateliers

conviviaux avec les habitants (juin-juillet 2024). Puis, viendra le moment de rédiger le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui indiquera les orientations générales choisies par les élus sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement du territoire : logement, commerces, équipements et services publics, mobilité, agriculture, économie, environnement, risques naturels, changement climatique, etc. La troisième et dernière étape technique permettra enfin de traduire le PADD en règles d'urbanisme.

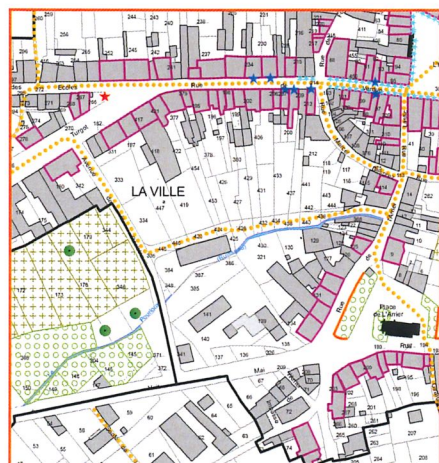
La réussite de ce projet repose en grande partie sur la qualité de la concertation avec les habitants, tout au

long de l'élaboration du PLUi. Des temps d'échanges seront organisés pour aller à leur rencontre et recueillir leur parole. Un **registre de concertation** est d'ores et déjà disponible dans chaque mairie, dont Bourgneuf, et dans les locaux de la Communauté de communes aux heures d'ouverture. Pour en savoir plus sur les modalités de participation et suivre l'actualité du PLUi, rendez-vous sur : <https://www.creusesudouest.fr/imaginons-le-plan-local-durbanisme-intercommunal/> ; ou par téléphone, au 05 55 54 04 95.



Le bâti d'intérêt patrimonial bourganiaud : plus de 180 édifices !

Le centre-ville de BOURGANEUF constitue un ensemble architectural de qualité, principalement lié à l'usage de matériaux traditionnels, au faible nombre de bâtiments modifiés et à la conservation d'anciennes vitrines commerciales.



P.L.U. de Bourgneuf, 2020

Le plan graphique réglementaire du P.L.U. de Bourgneuf identifie le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (art. L.151-19 à 151-41 du Code de l'Urbanisme), repéré par un liseré violet (). Le règlement du P.L.U. déroule les diverses prescriptions, règles d'insertion et caractéristiques architecturales (façades, couvertures, menuiseries extérieures, portails) et paysagères de nature à assurer la préservation de ce bâti ancien repéré.

Ces trésors du patrimoine local sont des bâtiments présentant une grande

Besoin de travaux sur le bâti d'intérêt patrimonial ?

Sur la toiture : cette grande surface colorée qui couronne la façade. Les projets de travaux s'emploieront à conserver les dispositions et matériaux d'origine, voire de les rétablir lorsqu'ils ont été dénaturés. Les toitures devront être refaites avec les matériaux pour lesquels elles ont été conçues, dans le respect des mises en œuvre liées à ces matériaux (pente, détails de finition, éléments de décor de toiture à conserver ou à restaurer tels épis de faitage, crêtes

valeur architecturale ou liés à l'histoire locale, mais qui ne dépendent pas de la protection de l'État dans le cadre des Monuments Historiques.

Ce bâti d'intérêt patrimonial, présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments remarquables et ayant subi peu de modifications de structure irréversibles, se situe d'une part à l'intérieur du périmètre délimité des abords des Monuments Historiques (M.H.) correspondant au centre ancien de la ville. D'autre part, certains bâtiments isolés ont également pu être identifiés en dehors dudit périmètre sur l'ensemble de la commune. Dans ces cas, tout projet de travaux portant sur une modification extérieure du bâti ou tout changement de destination doivent être précédés du dépôt d'un dossier de Déclaration Préalable ou d'un Permis de Construire en Mairie. En abord de Monument Historique, la demande d'autorisation de travaux est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France qui « s'assure du respect de l'intérêt public

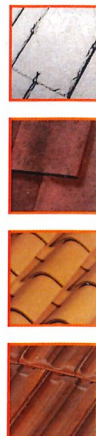


Le patrimoine de demain se fabrique aujourd'hui avec l'architecture contemporaine des nouveaux logements ou équipements. En même temps, le patrimoine architectural et urbain constitue un enjeu important d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), qui permet d'identifier ce qui est caractéristique de notre territoire pour mieux le protéger et le mettre en valeur.

attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant » (art. L.632-2 du Code du Patrimoine).

Sur ces bâtiments, l'objectif vise à maintenir et à restituer les caractéristiques qui leurs confèrent leur valeur, toute modification ou travaux sont encadrés par des dispositions réglementaires adaptées (prescriptions) ; leur démolition peut être interdite au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Le choix des matériaux utilisés (couvertures, menuiseries, enduits...) veille à être adapté aux caractéristiques initiales de l'élément bâti.

- L'ardoise naturelle sur les pentes plus ou moins fortes (posée au crochet inox noirci pour éviter toute brillance ou posée au clou)
- La petite tuile plate, en terre cuite, de format 17x27 cm, sur forte pente
- La tuile canal dite tuile ronde ou tige de botte, en terre cuite, sur faible pente
- La tuile mécanique, en terre cuite, de format 14 tuiles au m² et selon l'année de construction.



L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques peut nuire fortement à la qualité architecturale d'une construction. Il sera privilégié la pose de capteurs non visibles depuis le domaine public sur des constructions annexes, sur un abri de jardin ou à bois ainsi qu'au sol dans les jardins.

Les éléments techniques de type boîte aux lettres, antennes, paraboles, blocs de ventilation ou sorties de chaudière doivent être intégrés à l'architecture et le moins visible possible depuis les espaces publics. Si aucune autre solution n'est possible (en chatière, dans conduit de cheminée...), les conduits extérieurs devront faire l'objet en façade d'un traitement architectural permettant leur intégration à l'ensemble du bâti, en termes d'implantation, de matériau et de couleurs.

Sur les façades : le visage ou la peau d'une maison. Il s'agit d'éviter la défiguration des façades anciennes par des bouchages irréguliers, la déformation des baies ou de nouveaux percements hasardeux en termes d'implantation ou de proportion. Le rythme et l'organisation des ouvertures en façade doivent être maintenus. Les enduits à la chaux renforcent la résistance des ouvrages maçonnés en pierre face aux intempéries et permettent la diffusion de la vapeur d'eau à travers le mur. En construction ancienne, seuls les bâtiments nobles, publics ou d'habitation, étaient enduits, à l'inverse des bâtiments utilitaires ou agricoles, seulement jointoyés. La couleur des enduits est guidée par le nuancier régional pour les murs (disponible en mairie et sur le site <https://bourganeuf.fr/>).

Les menuiseries : d'une façon générale, le maintien des menuiseries anciennes en bois (huisseries, fenêtres, portes, volets) sera privilégié. Elles seront restaurées avec toutes leurs caractéristiques en termes de partition, de décor ou de simplicité en fonction de leur typologie. Le PVC, polluant, peu durable et inesthétique, est fortement déconseillé voire proscrit.

On évitera également :

- Le bois vernis, d'aspect trop brillant, et la lasure ;
- La couleur blanche pure, trop contrastée par rapport aux teintes du bâti ancien ;
- Les volets avec traverse oblique (« Z ») hérités d'un style rustique récent et non traditionnel ;
- Les volets roulants, pouvant impacter fortement la qualité architecturale d'une façade.

La couleur des menuiseries et des ferronneries devra être réfléchie dans une cohérence d'ensemble de la façade. Le nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois est un guide indispensable à vos projets de restauration (disponible en mairie et sur le site <https://bourganeuf.fr/>).

De façon générale, en secteur patrimonial et bâti ancien, aucune isolation par l'extérieur amenant la disparition des modénatures (bandeaux, corniches, harpages d'angle, carreaux vernissés, ...), des encadrements d'ouverture ou des matériaux naturels visibles en façade, ne sera admise.



Vous êtes en cours d'acquisition d'un terrain ou de premières réflexions sur votre projet de travaux sur un bâti en périmètre délimité des abords du Monument Historique ?



Se renseigner en mairie pour connaître les possibilités existantes sur le terrain en fonction du zonage du P.L.U.



Le mieux est de déposer en mairie une demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel (Cub) pour présenter votre opération détaillée et obtenir ainsi des précisions sur sa faisabilité.



Afin de vous conseiller au mieux en amont de la réalisation de votre projet, une consultation préalable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pourra vous être proposée. Les pièces suivantes vous seront alors demandées :

- Plan de situation cadastrale du projet,
- Une photo du bâti, de près,
- Une photo du bâti, de loin,
- Une description écrite des travaux envisagés : esquisse (plan de masse, plan en coupe, plan de projection) + descriptif précisant à minima les matériaux utilisés, les couleurs choisies, la nature des travaux, les dimensions... (devis d'entreprise, notice technique manuelle...).



Sur la base des observations ou recommandations recueillies, vous pourrez déposer en mairie votre demande d'autorisation de travaux. Les délais d'instruction des dossiers sont de :

- 2 mois pour une Déclaration Préalable (DP) ;
- 3 mois pour un Permis de Démolir (PD) ou un Permis de Construire une Maison Individuelle (PCMI)
- 4 mois pour les autres permis de construire et les Permis d'Aménager (PA).

L'accord des Bâtiments de France (ABF) peut être assorti de prescriptions (dispositions réglementaires obligatoires à respecter) afin que le projet ne porte pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du périmètre délimité des abords du Monument Historique.

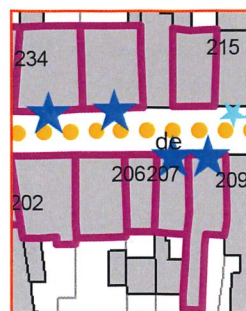
À défaut d'accord de l'ABF, la demande d'autorisation de travaux ne peut être accordée.



Les devantures anciennes protégées au P.L.U.



Certains rez-de-chaussée de maisons du centre ancien de Bourgneuf (rue Zizim, de Verdun) comportaient des boutiques dont on peut encore observer les devantures en bois en façade, pour la plupart composées en compartiments avec moulures, décors en relief et corniches.



P.L.U. de Bourgneuf, 2020

Ces vitrines anciennes, ayant un intérêt pour le paysage urbain ou l'architecture, sont protégées et leur modification répond à des règles spécifiques. Tous travaux nécessitent une demande d'autorisation d'urbanisme préalable.

Enseignes commerciales : ce qui change en 2024

C'est quoi une enseigne ? « Toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble, mais aussi sur le terrain sur lequel le bâtiment est implanté, et relative à une activité qui s'y exerce » (art. L581-3 du Code de l'Environnement).

La nouveauté 2024 ? Depuis le 1^{er} janvier, le Maire est compétent pour assurer la police de la publicité sur le territoire communal, en lieu et place de l'État.

Différents types d'enseigne ? L'enseigne peut être posée en applique à la façade, c'est-à-dire parallèle à celle-ci. Elle peut également être perpendiculaire au mur, « en drapeau ». La vitrophanie, collée en extérieur ou en intérieur d'une vitrine, comporte également des règles à respecter avant installation.

Pour tout type d'enseigne, des conditions de pose, de surface, de visuel, de formes, de couleurs s'appliquent.

Pour rappel, les enseignes lumineuses doivent obligatoirement respecter des horaires d'extinction nocturne. Quant aux enseignes lumineuses clignotantes, elles sont réservées aux dispositifs de secours et aux pharmacies.

ENVIE D'INSTALLER UNE NOUVELLE ENSEIGNE ?

En périmètre délimité des abords du Monument Historique, l'installation, le remplacement ou la modification d'une enseigne sont soumis à dépôt en mairie, en trois exemplaires, d'un dossier d'Autorisation Préalable (AP) et ses annexes utiles, au moyen du **formulaire CERFA n°14798*01**. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera alors sollicité.

Les annexes à fournir à minima : extrait du plan cadastral ; photo de la façade « avant » ; montage photo ou maquette de projet présentant le positionnement souhaité et l'inclusion architectural de la future enseigne ; un plan coté, avec les dimensions exactes de l'enseigne ; une notice technique descriptive ou devis artisan (matériaux, couleurs...) ; une autorisation du propriétaire du bâtiment si vous n'êtes que locataire du fonds de commerce.

En dehors du périmètre, le projet d'enseigne n'est pas soumis à Autorisation Préalable ; toutefois, il doit respecter les prescriptions du Code de l'Environnement.

Délai d'instruction ?
Deux mois.