



BOURGANEUF
LE LIVRET DE L'URBANISME

Y'A P.L.U. K'À !

N°5 · SEPTEMBRE 2024

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous adresser la cinquième et dernière édition du « Y'A P.L.U. K'A » ; il sera ensuite inclus dans le Bourgneuf Infos.

Comme pour les quatre numéros précédents, nous poursuivons l'objectif de vous sensibiliser et vous informer sur les différentes démarches que chacun doit engager, tout comme la commune, pour tout ce qui a trait à l'urbanisme dans notre cité.

Le Plan Local d'Urbanisme de Bourgneuf chapeaute pour l'instant, avant l'avènement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, tout ce qui touche aux travaux extérieurs de chacune des constructions mais également aux aménagements végétaux.

Nous vous rappelons que toute modification extérieure de votre logement est soumise à une déclaration en mairie. Le service de l'urbanisme municipal reste à votre écoute pour vous accompagner dans tous vos projets et vous aider à réaliser les démarches administratives.

Bonne lecture !

Le Maire,
Régis RIGAUD

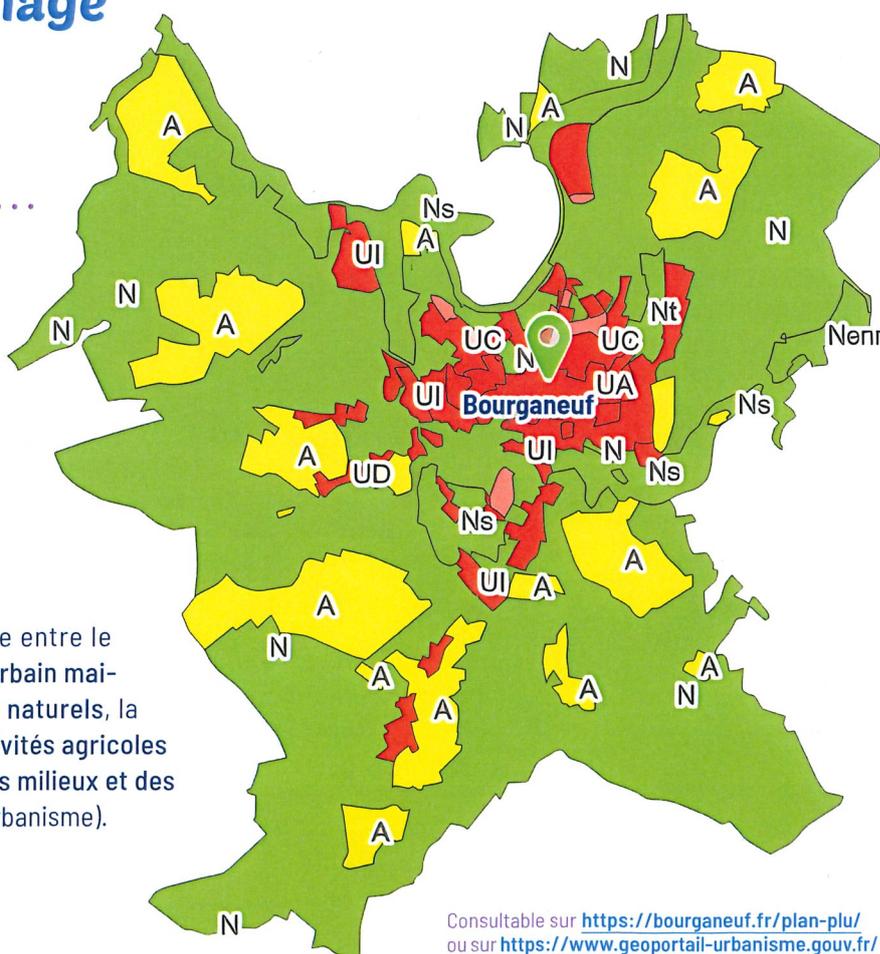
L'adjoint au maire
en charge de l'Urbanisme,
Jacques MALIVERT

Qu'est-ce que le zonage d'un Plan Local d'Urbanisme ? À quoi sert-il ?

Dans un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), le zonage détermine deux informations :

- Le détail des zones constructibles ou non dans une commune. C'est la partie « graphique », avec des cartes.
- Les règles/droits à construire sur chaque zone (type de bâtiment, mesures...). C'est la partie « règlement », avec des schémas et explications.

Ainsi, le P.L.U. permet d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels (art. L.121.1 du Code de l'Urbanisme).



► Suite en p. 2

Consultable sur <https://bourgneuf.fr/plan-plu/>
ou sur <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

L'ABC du C.U. !

Le Certificat d'Urbanisme (C.U.) est une procédure d'information, non obligatoire, à la disposition des usagers désireux de connaître les dispositions d'urbanisme applicables à un terrain. Malgré ce caractère facultatif, il y a tout intérêt à suggérer à un administré d'en faire la demande, notamment avant tout achat de bien immobilier ou de projet de travaux.

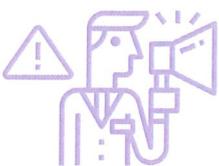
Toute personne, physique ou morale, peut faire une demande de C.U. ; il n'est pas nécessaire d'être propriétaire ou mandataire.

La durée de validité d'un C.U., a ou b, est portée à 18 mois à compter de la date de délivrance ou de tacitité.

Formule de demande de certificat d'urbanisme (CERFA 13410*11) émise par le ministère en charge de l'urbanisme. Le document est rempli avec des informations relatives à la commune de Bourganeuf, y compris le nom du maire et la date de la demande.

LE C.U.a OU CERTIFICAT D'INFORMATION

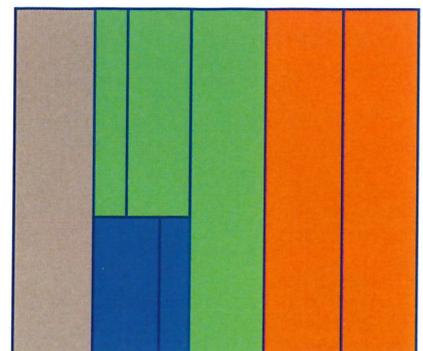
OBJECTIFS	<p>Informe le pétitionnaire sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les règles d'urbanisme en vigueur ; Les limitations administratives au droit de propriété (servitudes, droit de préemption urbain affectant le terrain) ; Le régime des taxes et participations applicables au terrain.
SERVICE INSTRUCTEUR	Commune de Bourganeuf (Mairie)
FORMULAIRE À UTILISER	CERFA 13410*11
NOMBRE DE DOSSIERS À FOURNIR	2 exemplaires
PIÈCE À JOINDRE	Un plan de situation permettant de localiser le terrain 
DÉLAI D'INSTRUCTION	1 mois. Au-delà, le C.U.a est tacite : il garantit uniquement que les objectifs ci-dessus ne pourront pas être remis en cause.
POSSIBILITÉ DE PROLONGATION DU DÉLAI DE VALIDITÉ	<ul style="list-style-type: none"> Prolongation possible pour une période d'un an si les règles, les servitudes administratives de tout ordre et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Uniquement sur demande écrite, adressée en courrier en Recommandé avec Accusé de Réception, au moins 2 mois avant la fin de la validité du C.U. Rédigée sur papier libre, en 2 exemplaires, accompagnée d'une copie du C.U. à prolonger. Possibilité de solliciter plusieurs fois un renouvellement de prorogation pour un an, tant que les conditions réglementaires, servitudes et taxes applicables au terrain restent inchangées.
DROITS ACQUIS	Cristallisation des droits acquis (dispositions d'urbanisme applicables) pour toute demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de Construire, d'Aménager ou Déclaration Préalable) déposée dans le délai de validité du C.U. Sauf remise en cause par des « dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique » (art. L.410-1 du Code de l'Urbanisme).



Si plusieurs terrains non contigus ou plusieurs projets sont concernés par la demande, déposer une demande de C.U. (a ou b) par terrain.

Si les terrains forment une unité foncière, à savoir sont contigus, appartiennent au même propriétaire, et s'ils concernent un seul projet, déposer une seule demande de C.U.

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.





Elle constitue une **zone mixte mêlant les fonctions d'habitat, de services, de commerces et d'activités**. Elle est liée à une **grande qualité patrimoniale** et, en cœur de bourg, à une homogénéité certaine dans la forme urbaine et l'architecture. Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et à ceux non encore urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de via-

LA ZONE URBAINE DITE « ZONE U »

bilisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La « zone U » a vocation à être multifonctionnelle afin de favoriser une gestion économe de l'espace et le renouvellement urbain, de limiter les déplacements et de renforcer la centralité.

Elle se décline en secteurs :

- **UA** : urbain ancien, patrimonial, au tissu continu ;
- **UB** : habitat collectif ;
- **UC** : urbain constitué d'extensions plus ou moins récentes (faubourgs, pavillonnaires) ;

- **UD** : urbain constitué des anciens villages, caractérisé par un tissu urbain continu ;
- **UE** : urbain à vocation d'équipements et de services publics ;
- **UI** : urbain à vocation économique.

Toutefois, le classement en « zone U » n'accorde pas de fait un droit à construire ; un permis peut être refusé sur le fondement d'une insuffisance des réseaux ou d'un emplacement réservé, par exemple.



Ces secteurs « AU » sont associés à des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la Commune en termes d'aménagement urbain.

LA ZONE À URBANISER DITE « ZONE AU »

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Par sa proximité immédiate aux voies publiques, aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement collectif le cas échéant, la zone est dite « 1AU » ; en l'absence d'équipements, elle est dite « 2AU » et est en principe inconstructible sans évolution du document d'urbanisme.

À Bourgneuf, elle se décline en secteurs :

- **1AUc** : à vocation principale d'habitat à court ou moyen terme ;
- **1AUT** : à vocation touristique ;
- **1AUR** : reconversion du quartier de l'ancienne gare à court ou moyen terme ;
- **1AUe** : à vocation d'équipement public.

LA ZONE AGRICOLE DITE « ZONE A »

Seules peuvent y être autorisées les **constructions et installations fonctionnelles nécessaires à l'exploitation agricole** (serres, silos, locaux de transformation des produits, hangars, granges, étables, stabulations...), les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** ou à des **services publics** sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Le droit de bâtir en « zone A » n'est pas attaché au statut du demandeur mais bien à la parcelle et à l'activité qu'on y associe.

Elle se décline en secteur :

- **A** : agricole
- **Ap** : occupé par l'activité agricole mais sensible du point de vue paysager.



LA ZONE NATURELLE DITE « ZONE N »

Elle est constituée d'espaces nécessaires au **maintien de la biodiversité** sur la commune. Elle regroupe des secteurs naturels sensibles à protéger en raison de la « qualité des milieux, des paysages et de leur intérêt » (zones humides, forêts, ripisylves, zones

d'expansion de crues, sites classés...) et des paysages ordinaires (zones de pâture, lisières urbaines, ...). Cette zone doit conserver au maximum son caractère d'inconstructibilité.

Elle se décline en secteur :

- **N** : naturelle ;
- **Ns** : naturelle sensible ;
- **Nt** : touristique, de sport et de loisirs de pleine nature ;
- **Nenr** : destiné à la création d'un parc photovoltaïque d'intérêt collectif.

LE C.U.b OU CERTIFICAT OPÉRATIONNEL

En plus des informations délivrées par le C.U.a, ce document indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.



OBJECTIFS	<p>Informe le pétitionnaire sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les règles d'urbanisme en vigueur ; ■ Les servitudes d'urbanisme affectant le terrain ; ■ Les taxes et participations applicables au terrain ; ■ L'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (eau potable, assainissement, électricité, eaux pluviales, voirie, défense incendie) ; ■ La faisabilité du projet envisagé.
SERVICE INSTRUCTEUR	Commune de Bourgneuf (Mairie)
FORMULAIRE À UTILISER	CERFA 13410*11
NOMBRE DE DOSSIERS À FOURNIR	4 exemplaires
PIÈCES À JOINDRE	<ul style="list-style-type: none"> ■ Un plan de situation permettant de localiser le terrain ; ■ Une notice descriptive succincte de l'opération projetée (en indiquant la destination et la localisation des bâtiments projetés, la destination des bâtiments à conserver ou à démolir) complétée par des plans, croquis, photos... ; ■ Le plan du terrain s'il existe des bâtiments sur le terrain.
CONSULTATIONS	La Commune consulte les gestionnaires des réseaux pour avis.
DÉLAI D'INSTRUCTION	2 mois. Au-delà, le C.U.b est tacite : il équivaut alors à un simple CUa et n'informe pas sur la faisabilité du projet défini.
POSSIBILITÉ DE PROLONGATION DU DÉLAI DE VALIDITÉ	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prolongation possible pour une période d'un an si les règles, les servitudes administratives de tout ordre et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. ■ Uniquement sur demande écrite, adressée en courrier en Recommandé avec Accusé de Réception, au moins 2 mois avant la fin de la validité du C.U. ■ Rédigée sur papier libre, en 2 exemplaires, accompagnée d'une copie du C.U. à prolonger. ■ Possibilité de solliciter plusieurs fois un renouvellement de prorogation pour un an, tant que les conditions réglementaires, servitudes et taxes applicables au terrain restent inchangées.
DROITS ACQUIS	Cristallisation des droits acquis (dispositions d'urbanisme applicables) pour toute demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de Construire, d'Aménager ou Déclaration Préalable) déposée dans le délai de validité du C.U. Sauf remise en cause par des « dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique » (art. L.410-1 du Code de l'Urbanisme).

La réponse du Maire au nom de la Commune peut être de deux sortes :

- délivrer un C.U. positif,
- délivrer un C.U. négatif, en indiquant explicitement les motifs pour lesquels l'opération ne peut pas être réalisée.

Le Maire peut aussi utiliser l'outil juridique dénommé « sursis à statuer » :

ainsi, il diffère sa prise de décision sur une demande d'autorisation d'urbanisme, au regard d'un événement futur comme la révision d'un Plan Local d'Urbanisme ou l'élaboration d'un P.L.U. intercommunal. Il est possible de surseoir à statuer pour une période maximale de 2 ans.

Comme tout acte d'urbanisme, le C.U. est toujours délivré « *sous réserve du droit des tiers* », c'est-à-dire qu'il ne prend pas en compte les dispositions de droit privé (servitudes de vue, de passage, cahier des charges de lotissement...).

