



**PRÉFÈTE
DE LA CREUSE**

**Liberté
Égalité
Fraternité**

dossier n° CUb 023 030 23 D0038

date de dépôt : 20 juin 2023

**demandeur : Direction Régionale des
Finances Publiques, représentée par
Monsieur BERTAUX Christophe**

**pour : destination des locaux
intégralement à usage professionnel
ou à usage d'habitation**

**adresse terrain : Place du Champ de
Foire, à Bourgneuf (23400)**

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de l'État
Opération réalisable

La Préfète de la Creuse
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu la demande présentée le 20 juin 2023 par l'État - Ministère de l'action et des comptes publics - Direction Régionale des Finances Publiques, située 24 rue François de Sourdis - BP 908, Bordeaux (33060), et représentée par Monsieur BERTAUX Christophe, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré AY-357
- situé Place du Champ de Foire
23400 Bourgneuf

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à changer intégralement la destination des locaux en usage professionnel ou en usage d'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 février 2020, et en particulier les dispositions du règlement de la zone Ua qui s'y appliquent ;

Vu l'avis favorable du maire de Bourgneuf en date du 10 juillet 2023 ;

Considérant que la zone Ua constitue une zone urbaine du centre ancien, patrimoniale et aux fonctions mixtes ;

Considérant que les destinations suivantes sont interdites :

« - Les exploitations agricoles et forestières » ;

Considérant que le projet consiste à changer intégralement les locaux en usage professionnel ou en usage d'habitation ;

Considérant cependant que les sous destinations suivantes sont interdites :

« - Le commerce de gros

- L'industrie
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition. » ;

Considérant que le projet ne précise pas la sous destination envisagée ;

Considérant l'article R*422-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Le préfet est compétent pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable dans les communes visées au b de l'article L. 422-1 et dans les cas prévus par l'article L. 422-2 dans les hypothèses suivantes :

a) Pour les projets réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de ses établissements publics et concessionnaires ; (...) » ;

Considérant que le projet concerne une propriété de l'État ;

CERTIFIÉ

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sauf concernant les sous destinations susmentionnées.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone Ua : zone urbaine du centre ancien, patrimoniale et aux fonctions mixtes

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- T7 - Servitude aéronautique instituée pour la protection de la circulation aérienne qui concerne : construction ou installation à partir d'une hauteur atteignant 50 m, téléphérique ou transport sur câble.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui			
Électricité	Oui			
Assainissement	Oui			
Voirie	Oui			

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 0 %
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Guéret, le 31 JUIL. 2023

La Préfète
Pour la Préfète et par délégation
Le Directeur Départemental des Territoires
Pour le Directeur Départemental et par subdélégation
Le Chef du Service Urbanisme, Habitat et Construction Durables


Pierre BONTEMS

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

