

date de dépôt : 17/07/2023

date d'affichage en mairie du dépôt :

demandeur : SCP MARSAN Jérémy et Vincent  
REGNAULD

pour : projet de division du terrain en deux  
parties pour la construction de deux maison  
d'habitation (d'environ 100 m<sup>2</sup> de surface  
chacune) et création d'une voie d'accès

adresse terrain : lieudit "le Poteau" 51150 Bouzy

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

Le maire de BOUZY,

Vu la demande présentée le 17/07/2023 par la SCP MARSAN Jérémy et Vincent REGNAULD,  
demeurant 52 Rue Jean le Bon 51130 Blancs-Coteaux en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

Indiquant, en application de l'article L.410-1b) 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 : **AO-0599**
- situé : lieudit "le Poteau" 51150 Bouzy

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division du  
terrain en deux parties pour la construction de deux maison d'habitation (d'environ 100 m<sup>2</sup> de surface  
chacune) et création d'une voie d'accès ;

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

En application de l'article L.174-1 du code de l'urbanisme, la caducité du POS a pour conséquence de  
rendre applicable le RNU ;

Vu le Règlement National d'Urbanisme ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous  
réserve des observations émises par le maire.**

**Article 2**

Observations émises par le maire :

- Dans le zonage du futur PLU la parcelle AO 599 est située dans une zone dévolue à l'activité économique. La construction d'une maison d'habitation pourra être accordée si elle accompagnée d'un bâtiment d'activités et /ou d'exploitation.
- Considérant qu'au vu des dispositions de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme : « l'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable. Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L.102-13 et aux articles L.153-11 et L.311-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement » ;
- Considérant qu'aux termes de l'article L153-11 du Code de l'urbanisme : « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable »

### Article 3

Le terrain est situé dans une commune régit par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

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

- articles L.111-3 à L.111-6, articles L.111-6 à L.111-10, article R.111-2, R.111-19 et R.111-25.

Aucune contrainte n'affecte le terrain

Aucune zone diverse n'affecte le terrain

Aucune zone PPR n'affecte le terrain

Aucune servitude n'affecte le terrain

### Article 4

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

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui			
Electricité	Oui			
Assainissement	Oui			
Voirie	Oui			

L'article L.332-15 du code de l'urbanisme est applicable ;

### 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 = 1 %
TA départementale	Taux = 2.5 %
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 du 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

## Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou annexe
- déclaration préalable de division

## Article 8

En application de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme l'avis du Préfet sera sollicité suite au dépôt d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable ;

Fait à BOUZY, le 1er août 2023

P/ Le maire,

SAINZ Jean-François  
L'Adjoint délégué  
B. LAHAYE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

**Le (ou les) demandeurs (s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de dix huit 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 des taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relative à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.