

**MAIRIE DE
DIZY**

**CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
OPERATION REALISABLE (CUB)
N°CU 051 210 23 S0001**

Le Maire,

Vu la demande présentée le 24/01/2023
par Société Viticole de REIMS
demeurant 20 Avenue de Champagne 51200 EPERNAY

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 AB786
 - ✓ situé route de la Folie à DIZY
- Précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération de division pour la construction d'un bâtiment viticole en zone Aa et la rétrocession d'une bande de terrain de 51 m² à la commune

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.410-1, R 410-1 et suivants, A.410-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/04/2019, mis à jour le 16/05/2022,
Vu l'avis du service eau et assainissement de la Communauté de Commune de la Grande Vallée de la Marne en date du 02/03/2023,
Vu l'avis de l'Agence Raccordement Electricité Champagne Ardenne en date du 13/02/2023,

Considérant que la demande porte sur l'utilisation d'un terrain situé route de la Folie à DIZY pour y réaliser une opération de division pour la construction d'un bâtiment viticole en zone Aa et la rétrocession d'une bande de terrain de 51 m² à la commune.

CERTIFIE n° 2.2023/36

ARTICLE 1
Dispositions d'urbanisme

Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont les suivantes :

- Règlement de la zone Aa, N du Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé.
Les documents graphiques du PLU font apparaître que le terrain se situe dans une zone de prescription d'isolement acoustique
- Sont également applicables les articles suivants du code de l'urbanisme :
 - article R.111-2 : possibilité de refuser un projet susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
 - article R.111-4 : possibilité de refuser un projet qui compromettrait la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique,
 - article R.111-26 : nécessité de respecter les préoccupations d'environnement,
 - article R.111-27: possibilité de refuser un projet qui porterait 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.

ARTICLE 2
Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont applicables au terrain:

- AC2 : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels
- PT3 : Servitude relatives aux réseaux de télécommunications.

ARTICLE 3 Droit(s) de préemption

Le terrain n'est pas situé dans un périmètre de droit de préemption

ARTICLE 4 Taxes

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

- Taxe d'aménagement
- Redevance d'archéologie préventive (RAP)

ARTICLE 5 Participations à la réalisation d'équipements publics

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire 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 délibération préalable :**
 - Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme)
- **Participations instaurées par délibération :**
 - Participation au financement de l'assainissement collectif
 - Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L.332-6-1-2^{ème} d du code de l'urbanisme)

ARTICLE 6 Etat des équipements publics existants ou prévus

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Si NON (article L.111-4 du code de l'urbanisme)	
	OUI/NON	OUI/NON	Date de desserte prévue	Par quel gestionnaire ou concessionnaire
Eau potable	OUI	OUI		
Electricité	OUI	NON	Distance du réseau inférieure à 100 m. Par application des dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme, la demande de permis de construire devra être accompagnée de l'engagement du demandeur de financer le raccordement au réseau, dimensionné pour correspondre exclusivement aux besoins du projet.	
Assainissement	NON	NON		
Voirie	OUI	OUI		

ARTICLE 7**Opération envisagée réalisable**

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération précisée dans la demande : de division pour la construction d'un bâtiment viticole en zone Aa et la rétrocession d'une bande de terrain de 51 m² à la commune.

Cette décision porte exclusivement sur la localisation approximative du bâtiment dans l'unité foncière, sa destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.

ARTICLE 8**Avis ou accords nécessaires des services de l'Etat**

Tout projet de travaux (démolition, construction, modification) nécessitera

- l'accord de l'architecte des bâtiments de France
- l'avis du service de la DREAL

ARTICLE 9**Observations**

Tout projet d'urbanisme déposé devra obtenir l'avis conforme du préfet

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ENEDIS pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en oeuvre.



Dizy, le 14 mars 2023

Le Maire,

Antoine Cliquet

La présente décision est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 6° du code général des collectivités territoriales.

Transmission effectuée le

(article R.410-19 du code de l'urbanisme)

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

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.

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 de valeur d'autorisation 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.