

Date de dépôt : 03/09/2025

Demandeur : DIDACTIS NOTAIRES
delphine.hemery@didactis.notaires.fr

Pour la construction d'une maison

Adresse terrain : LE HAMEAU D'ESSARTS
62116 BUCQUOY

Commune de BUCQUOY

Arrêté n°127/2025

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

Le Maire de BUCQUOY,

Vu la demande présentée le 03/09/2025 par la SELARL DIDACTIS NOTAIRES, représentée par Maître WUIOT Fanny, notaire, 31 Rue Paul Doumer à ARRAS 62000, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 :

- Cadastéré section 181 ZI 106
- situé LE HAMEAU D'ESSARTS à BUCQUOY 62116

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison à usage d'habitation d'environ 150 m² habitable.

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i) de la CC du Sud-Artois approuvé par délibération du 3 mars 2020, modifié le 7 juin 2021 et le 16 janvier 2023 ;

Vu le règlement y afférent ;

Vu la délibération du 14 avril 2020 instaurant le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones U et AU du PLUi ;

Vu le décret du 13 mars 2017 autorisant la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Hauts-de-France à exercer le droit de préemption sur les biens terrains, bâtiments et droits entrant dans le champ d'application de l'article L.143-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) 2023 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 25/09/2025, annexé au présent certificat ;

Vu la loi APER n°2023-175 du 10 mars 2023 ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 05/09/2025, plan du réseau annexé au présent certificat ;

Considérant que le terrain se situe en zone A, UA du PLUi ;

Considérant que le projet de construction ne doit concerner que la partie du terrain en zone UA ;

Considérant que l'accès à la partie constructible du terrain se situe en zone A ;

Considérant que pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage ;

Considérant que la largeur de l'accès doit être d'au moins 3 mètres ;

Considérant que la défense incendie sera assurée par le Point d'Eau Incendie (citerne incendie 120 m³) référencé 62181-0017 situé rue Principale à environ 200 mètres du terrain ;

Considérant que l'accessibilité aux secours respecte le RDDECI 2023 ;

Considérant que la distance entre le réseau de distribution d'électricité existant et la parcelle nécessite des travaux d'extension ;

Considérant l'objet de la demande ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect des articles énoncés ci-dessous.

Article 2

Le terrain est situé en zone A, UA du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi de la CC Sud-Artois).

Le projet de construction devra concerner uniquement la partie du terrain en zone UA

Zone UA : le coefficient de biotope est fixé à 0.2 minimum par rapport à la surface de la parcelle.

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.

Les données du PLUi de la CC du Sud-Artois (plan de zonage, règlement dont les dispositions applicables à l'ensemble des zones, annexes, ...) sont consultables sur <https://www.cc-sudartois.fr/mes-services/urbanisme/plui-planification-urbaine-intercommunale>

Observations :

- SAb - Le terrain est situé en zone archéologique bleue où tout projet affectant le sous-sol sur des terrains dont la superficie est supérieure ou égale à 5 000 m² entraîne la consultation du Service Régional de l'Archéologie.

Article 3

Le terrain (zone UA – plan de zonage joint) est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la Communauté de Communes du Sud-Artois.

Le terrain (zone A – plan de zonage joint) est situé à l'intérieur du périmètre non urbanisé du PLUi dans lequel s'exerce le droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Hauts-de-France.

Article 4

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

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau
Eau potable	Le terrain est desservi	SIESA
Électricité	Extension nécessaire	ENEDIS
Assainissement	SPANC	CC SUD-ARTOIS
Voirie	Le terrain est desservi	COMMUNE

Voirie :

L'accès à la partie constructible du terrain pourra se faire par la partie du terrain en zone agricole.

La largeur de l'accès devra être d'au moins 3 mètres.

L'utilisation de la zone agricole devra se limiter à la voie d'accès.

Eau potable :

Le réseau public d'eau potable présent dans la rue de la Couture couvrira la parcelle concernée et répondra aux besoins domestiques en eau du projet.

L'alimentation en eau nécessitera la pose d'un compteur en limite de propriété juste après la parcelle ZI 105

Électricité :

Le présent certificat d'urbanisme ne préjuge pas de la capacité du réseau électrique à assurer l'alimentation du projet envisagé, les renseignements concernant la puissance électrique n'étant pas indiqués.

Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité nécessitera des travaux d'extension.

Toute contribution pour une extension du réseau de distribution d'électricité en dehors du terrain d'assiette du projet sera due par le demandeur.

Assainissement :

L'installation du dispositif d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'un examen préalable de conception. A ce titre, une attestation de conformité du projet d'installation de l'assainissement autonome devra être délivrée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Cette attestation, qui conditionne la délivrance des autorisations de construire ou d'aménager, devra être jointe à toute demande.

Vous pouvez vous rapprocher du SPANC au 03.21.59.17.17 ou par mail spanc@cc-sudartois.fr.

Réseau public fibre optique :

Contacter CAP FIBRE au 0 800 159 162

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 = 2,00% pour BUCQUOY et 1% pour le hameau d'ESSARTS. Délibération du 05/09/2022
TA Départementale	Taux = 1,80 %
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 :

Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme.

Article 7

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

- Demande de Permis de Construire pour Maison Individuelle.
- Demande de Déclaration Préalable : clôtures.

Fait à BUCQUOY, le 13 octobre 2025

Pour le Maire empêché,

Le Maire-Adjoint



Bruno Vienne.

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.

Les données du PLUi sont consultables sur <https://www.cc-sudartois.fr/mes-services/urbanisme/plui-planification-urbaine-intercommunale>

Le (ou les) demandeur(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, notamment au moyen de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le biais du site www.telerecours.fr. 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'État. 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 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.

Le présent arrêté a été :

- affiché le : 13/10/25
- notifié le : 13/10/25
- transmis au contrôle de légalité, le : 13/10/25

ARE Nord-Pas-de-Calais

C.C SUD ARTOIS
5 RUE NEUVE-CS 30002
62452 BAPAUME CEDEX

Téléphone : 09 70 83 19 70
Télécopie :
Courriel : npdc-are@enedis.fr
Interlocuteur : SAMMIER Dimitri

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**
CALAIS, le 25/09/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0621812500038 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : LE HAMEAU D'ESSARTS
62116 BUCQUOY
Référence cadastrale : Section ZI , Parcelle n° 0106
Nom du demandeur : DIDACTIS NOTAIRES

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier¹.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Dimitri SAMMIER

Votre conseiller

¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé



