

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°129/2025**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 108
- 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 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 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 de la Chambre d'Agriculture du Pas de Calais en date du 08/09/2025 ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 03/09/2025, plan du réseau annexé au présent certificat ;

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 du Conseil Départemental en date du 16/09/2025, annexé au présent certificat ;

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

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

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

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

Considérant que le terrain se situe le long d'une route départementale ;

Considérant que le terrain se situe à proximité d'une exploitation agricole ;

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 :

- Le terrain (cadastré section 855 B 445) est issu de la division de la parcelle cadastrée section 855 B 425 : la division de parcelle est encadrée par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi CC Sud-Artois) (article 14 du règlement) – elle doit faire l'objet d'une Déclaration Préalable (DP)
- 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.
- TM - Le terrain est traversé par une tranchée militaire.
- RSD – Le terrain se trouve en face de l'exploitation agricole de M. ROUSSEL, dont le siège est au 25 rue principale. Cette exploitation est référencée au règlement sanitaire départemental (RSD) au titre de son élevage d'ovins. La parcelle section ZI 108 est une prairie que l'exploitant utilise pour ses moutons.

La Chambre d'Agriculture demande expressément :

- Qu'il soit porté à la connaissance du pétitionnaire la présence de cette exploitation agricole avec les sujétions normales liées à l'exercice de son activité (odeurs, bruits, allées et venues régulières d'engins...).
- Que le bénéfice de l'antériorité, acquis au titre de l'article 1253 du code Civil, soit reconnu aux exploitants agricoles.

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	Le terrain est desservi	ENEDIS
Assainissement	SPANC	CC SUD-ARTOIS
Voirie	Le terrain est desservi – RD8	DÉPARTEMENT

Voirie :

Toute intervention sur le domaine public départemental devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de la MDADT de l'Arrageois.

Eau potable :

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

L'alimentation en eau nécessitera la pose d'un compteur en limite de propriété.

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.

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 : division foncière.
- 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 CU0621812500040 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	LE HAMEAU D'ESSARTS 62116 BUCQUOY
Référence cadastrale :	Section ZI , Parcelle n° 0108
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, 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

Pour information :

Nous tenons également à vous préciser que cette 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 œuvre.

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



**PÔLE AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL**

Maison du Département Aménagement et Développement
Territorial de l'Arrageois

37 rue du Temple – Bâtiment D
62000 ARRAS

Communauté de Communes du Sud
Artois

Service Application du droit des Sols
5 rue Neuve - CS 30002
62452 BAPAUME Cedex

Dossier suivi par : Louis Xavier COIN / FW

arrageois.gestiondp@pasdecalais.fr - 03 21 21 52 80

*Réf: CU 062 181 25 00040 – Construction d'une maison à usage d'habitation rue Principale Hameau d'Essarts
62116 BUCQUOY*

Objet : avis sur certificat d'urbanisme

Toute intervention sur le domaine public départemental (branchements EDF, GDF, abaissé de bordures ou borduration pour création d'accès...) devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de notre service. Cette dernière sera faite comme il se doit par le demandeur.

Le rejet direct ou indirect des eaux usées et pluviales ne pourra pas se faire sur le domaine public départemental sauf si un réseau d'assainissement adéquat est fonctionnel.

Le demandeur devra nous solliciter pour bénéficier d'un alignement fixant les limites du domaine privé et public

Pour le Directeur de la Maison du Département Aménagement et
Développement Territorial

Arras,
Le 15 septembre 2025



Signé électroniquement par
Laurent REGNIER
ORDONNATEUR