

Le Maire,

Vu la demande présentée le 20/12/2024

Par Maître Fanny RONDEAU-DUCORNET
demeurant 5 rue de la Chartre 51160 AY-CHAMPAGNE

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

- situé LES GAILLARDES à DIZY
- cadastré AD300, AD369

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, modifié le 12/12/2023,
Vu l'arrêté préfectoral du 05/03/2014 approuvant le plan de prévention du risque naturel mouvement de terrain de la côte d'île de France dans le secteur de la vallée de la Marne,

CERTIFIE 1. 2025/11

ARTICLE 1

Dispositions d'urbanisme

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

- Règlement des zones A (pour la parcelle AD n°369) et N (pour la parcelle AD n°300) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé.
- Zone A : cette zone regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Zone N : cette zone regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.
- 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.
- PPRNGT : Le terrain est dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques de Glissement de Terrain de la Côte d'Iles de France dans le secteur de la vallée de la Marne - tranche 1 et tranche 2, approuvé le 05/03/2014, zones R3 et R4.

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

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

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.
- l'avis du service de la DDT.

ARTICLE 7

Observations

Des aides financières et un accompagnement technique et administratif gratuit sont mis en place par Epernay Agglo Champagne pour les propriétaires et futurs acquéreurs souhaitant rénover leur résidence principale ou leurs logements locatifs (sous certaines conditions) dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de l'OPAH-RU (OPAH-Renouvellement Urbain) multisites. Pour plus d'informations, rendez-vous sur l'onglet « Services et démarches », rubrique « Aide à la personne - Habitat » sur le site www.epernay-agglo.fr, ou contactez URBAM CONSEIL : 03.24.71.00.91 / marne@urbam.fr

Dizy, le 16/01/2025



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.