

<p>COMMUNE de HOUDAIN</p> 	<p>Dossier n° : CU 062 457 23 00041</p> <p>Date de dépôt : 17/07/2023</p> <p>Demandeur : SCI VALLET Représentée par Monsieur VALLET Guillaume 116 RUE JEAN JAURES 62150 HOUDAIN</p> <p>Pour : Démolition d'un garage et construction d'une maison à usage d'habitation d'environ 90 m²</p> <p>Adresse du terrain : Rue de Verdun 62150 HOUDAIN</p> <p>Cadastré : AP 169</p> <p>Contenance : 1178 m²</p> <p style="text-align: right;"><i>2023.396</i></p>
--	--

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
Délivré par le Maire au nom de la Commune
Opération réalisable

Le Maire,

Vu la demande de Certificat d'urbanisme opérationnel susvisée,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.410-1, R.410-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de HOUDAIN approuvé le 19/09/2018 (rendu exécutoire le 17/10/2018), et notamment le règlement de la zone UB : Zone urbaine,
Vu l'avis de ENEDIS en date du 29/09/2023
Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Assainissement en date du 06/10/2023
Vu l'avis Favorable avec réserve de la Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Artois en date du 25/09/2023
Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Eau potable en date du 29/09/2023

Considérant que l'article R. 410-12 dispose que « *A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R. 410-9 et R. 410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L. 410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article.* ».

Considérant que le certificat d'urbanisme dont les références sont indiquées dans l'encadré ci-dessus est tacite depuis le 18/09/2023,
Considérant par conséquent que les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain sont celles en vigueur au 18/09/2023, date du certificat d'urbanisme tacite,

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande **peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée, laquelle devra respecter strictement les dispositions du règlement de la zone UB.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 18/09/2023, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

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

- art. L.111-6 et suivants, art R.111-2 à R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s):

- UB : Zone urbaine

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AS1 - Protection des eaux potables - périmètre éloigné

- INT1 - Périmètre de protection des cimetières
- PT3 - Réseau de télécommunication

Autres informations :

- Zone de sismicité : faible (niveau 2)
- Archéologie, zone rouge: pour tout projet affectant le sous-sol quelquesoit la superficie du terrain (Arrêté Préfectoral du 30/11/2007)
- Commune concernée par PPRI Lawe
- Remontée de nappe: sensibilité faible à très faible
- Retrait-gonflement argile : aléa Moyen

Article 3

Droit de préemption affecté au dossier : Le terrain est soumis au Droit de préemption urbain simple (D.P.U.)

Comme indiqué ci-dessus, avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra déposer une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Commune. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée et sera instruite par la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane, bénéficiaire du droit de préemption.

SANCTION: nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 4

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

Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	gestionnaire : Maison du Département et Développement Territorial de l'Artois *
Eau Potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	gestionnaire : Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	gestionnaire : ENEDIS
Assainissement	Le terrain est desservi par une desserte publique	gestionnaire: Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane

Electricité : A défaut de renseignements quant aux besoins électriques nécessités par le projet, le présent CERTIFICAT D'URBANISME ne préjuge pas de la capacité du réseau électrique à assurer l'alimentation de l'opération envisagée. Lors du dépôt de la demande de permis de construire, le demandeur devra préciser la puissance électrique souhaitée pour la construction afin que le service instructeur s'assure auprès du service gestionnaire de la possibilité de réaliser ce branchement.

* **Voirie :** Ni l'accès ni les raccordements aux réseaux ne seront autorisés sur la RD57, Rue Jean Jaurès

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 :

Taxe d'Aménagement Communale	Taux = 3%
Taxe d'Aménagement Départementale	Taux = 1.80%
Redevance Archéologie Préventive	Taux = 0.40%

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire, permis d'aménager 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)

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 ses annexes

Les demandes de permis et les déclarations préalables peuvent être soumises aux avis ou accords des services de l'Etat. Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de la révision en cours du document d'urbanisme, si tel est le cas.



Fait à HOUDAIN, le 10 octobre 2023

Le Maire,
Isabelle RUCKEBUSCH

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art 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 sa notification.

ATTENTION le certificat d'urbanisme n'est définitif qu'en l'absence de retrait : dans le délai de 4 mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation afin de lui permettre de répondre à ses observations (article L.424-5 du Code de l'Urbanisme).

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). Le tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr/>

Durée de validité : le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois, à compter du 18/09/2023, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur. 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.

Affaire suivie par : Valerie COURTOIS valerie.courtois@bethunebruay.fr Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane