



Dossier n : N°CU 062 457 23 00040

Date de dépôt : 13/07/2023

Demandeur : SELARL WILLIAM GUILBERT
10 rue Jean Jaurès
62150 HOUDAIN

Pour : Construction d'une maison à usage d'habitation d'une surface plancher d'environ 100 m²

Adresse du terrain : Rue Aristide Briand
62150 HOUDAIN

Cadastré : AB 414

Contenance : 2459 m²

2023.411

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
Délivré par le Maire au nom de la Commune
Opération non 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 le Plan de Prévention des Risques et Inondation (PPRI) de la vallée de la Lawe prescrit en date du 7 novembre 2019 et approuvé le 29 mars 2021;

Vu l'avis de ENEDIS en date du 23/08/2023,

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Assainissement en date du 28/09/2023,

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Eau potable en date du 05/10/2023,

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 14/09/2023, 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 14/09/2023, date du certificat d'urbanisme tacite,

Considérant que l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme dispose, lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, que: « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »,

Considérant que l'article UB6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

- soit en retrait d'alignement si une des façades limitrophes est en retrait. Le recul de la façade sur rue par rapport à la voie donnant accès au terrain doit être au minimum de 6 m et au maximum de 12 m[...]».

Considérant que la demande présentée fait apparaître une construction implantée à plus de 63 mètres de l'alignement, rue Aristide Briand,

Considérant dès lors, que la façade sur rue du projet de construction est implantée au-delà des 12 mètres de retrait maximum autorisé.

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB6 du règlement du PLU susvisé,

CERTIFIE

Article 1

Le terrain, objet de la demande, **ne peut pas être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée.

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 – CES ; L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

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

- PPRI Lawe (Vert Clair) pour partie : Aléa Accumulation Moyenne, Ecoulement ou Faible Accumulation sur Espace Non Urbanisé
- PPRI Lawe : hauteur d'eau comprise entre 20 et 50 cm
- PPRI Lawe (Zone Blanche) pour partie
- PPRI Lawe : hauteur d'eau inférieure à 20 cm

Autres Informations :

- Zone de sismicité : faible (niveau 2)
- Archéologie, zone bleue : consultation pour tout projet affectant le sous-sol sur des terrains dont la superficie est supérieure ou égale à 5000 m²
- ATB : Axes terrestres bruyants
- Commune concernée par PPRI Lawe
- Remontée de nappe: sensibilité faible
- Retrait-gonflement argile : aléa Faible
- UNESCO : Zone tampon

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 : Commune
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

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%



Fait à HOUDAIN, le 20 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. 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'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). Le tribunal administratif peut être aussi saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr/>

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)

Durée de validité : le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois à compter du 14/09/2023 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

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