COMMUNE de HOUDAIN	Dossier n : **N°CU 062 457 23 00016**
	Date de dépôt : **22/02/2023**
	Demandeur : **Madame DODE Catherine** **222 CHEMIN DE LENS** **62150 HOUDAIN**
	Pour : **Construction d'une maison d'habitation**
	Adresse du terrain : **222 CHEMIN DE LENS** **62150 HOUDAIN**
	Cadastré : **AR 322, AR 323**
	Contenance : **2101 m²** 2023-022

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,

Vu l'avis favorable de la Maison du Département Aménagement et Développement Territoriale de l'Artois date en date du 13/03/2023,

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

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) et coefficient(s) d'emprise au sol (CES) :
- Zone UB : zone d'habitat couvre l'urbanisation de Houdain. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille également quelques équipements publics de la commune. CES : L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :
- AS1 : Périmètres de protection des eaux potables et minérales.

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 : Axe Terrestre Bruyant
- Remontée de nappe : sensibilité très faible
- Retrait Gonflement des sols argileux : 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 : MDAT
➢	**Eau Potable**	Le terrain est desservi par une desserte publique	gestionnaire : Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane
➢	**Electricité**	Le terrain est desservi par une desserte publique	gestionnaire : ENEDIS

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.

➢ **Assainissement** Le terrain est desservi par une desserte publique gestionnaire : Communauté d'Agglomération de 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%**

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
- Demande de déclaration préalable dans le cadre d'une division foncière

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 03 avril 2023

Le Maire,

Isabelle RUCKEBUSCH

MAIRIE D'HOUDAIN Pas-de-Calais

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. 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 : Carole BOCQUET carole.bocquet@bethunebruay.fr Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane