

COMMUNE de HOUDAIN



Dossier n : N°CU 062 457 25 00031

Date de dépôt : 22/04/2025

Demandeur : Madame REPNIK Elisabeth
45 rue Henri Kolb
59000 LILLE

Pour : Détachement de deux lots en vue de construire

Adresse du terrain : 460 RUE ARISTIDE BRIAND (Derrière)
62150 HOUDAIN

Cadastré : AB 86

Contenance : 1920 m²

2025.366

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,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de HOUDAIN approuvé le 19/09/2018, et notamment le règlement de la zone UB,
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 la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Eau potable en date du 16/05/2025
Vu l'avis de ENEDIS en date du 23/06/2025
Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Assainissement en date du 26/05/2025

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 23/06/2025,
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 23/06/2025, date du certificat d'urbanisme tacite,

Considérant l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites. »,

Considérant que l'article 1.1 du titre III-4 du règlement de la zone vert clair du PPRI susvisé dispose que

« 1 - Article 1 : Les projets nouveaux (...) »

1.1 - Sont interdits

L'ensemble des constructions, aménagements et exhaussements à l'exception de ceux prévus aux paragraphes 1.2 et 1.3 de la présente zone. Les caves et les sous-sols sont interdits.

1.2 - Sont autorisés sous réserve de prescriptions

1.2.a - Les parcs urbains, jardins publics, terrains de sport et huttes de chasse (...)

1.2.b - Les clôtures et portails (...)

1.2.c - Les voiries routières et parkings ouverts au public (...)

1.2.d - Les équipements d'intérêt collectif liés aux réseaux (...)

1.2.e - Les piscines et plans d'eau (...)

1.3 - Sont autorisés sans prescription

- les protections d'intérêt général sous réserve qu'elles n'aggravent pas le risque
- le mobilier et le matériel urbain scellés
- les affouillements
- les remblais et ouvrages spécifiques pour l'accès aux PMR
- les équipements liés à la sécurité incendie »,

Considérant que la parcelle se situe en zone vert clair au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Lawe correspondant à une zone non urbanisée, et est exposée à un aléa de référence « Accumulation moyenne » ou « Écoulement » ou « Faible accumulation »,

Considérant que le projet porte sur le détachement de deux parcelles en vue d'édifier deux constructions de 90m², type de projet ne figurant pas la liste des aménagements autorisés par le règlement du PPRI susmentionné,

Considérant, dès lors, que ce projet n'est pas conforme aux dispositions de cet article,

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 UB3 « Accès et voirie » du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que :

« 1°/ **Accès** : Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés. **Tout terrain enclavé est Inconstructible. La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.** Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique. En secteur UBe, les puits de mines devront rester accessibles par des poids lourds depuis la voie publique afin de permettre leur contrôle.

2°/ **Voirie** : Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout nouvel accès sur la RD 301 et sa déviation, en dehors des points spécialement aménagés à cet effet, est interdit. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc) ».

Considérant que la description sommaire du projet jointe à la demande, précise que les deux futures parcelles auraient leur accès commun depuis la Rue Augustin PETIT,

Considérant qu'au regard des aménagements existants sur la parcelle AB 434 (enrobé, aménagements paysagers, candélabre), la rue Augustin PETIT est en impasse et ne dessert pas la parcelle AB 86 objet du projet compte-tenu de la présence d'un espace vert,

Considérant en outre, que l'hypothèse de desserte du projet par l'impasse DACHEVILLE, n'est pas envisageable dans la mesure où, d'une part, la largeur d'accès est inférieure à 3 mètres et que, d'autre part, le terrain est enclavé par les parcelles AB 87 et AB 416 situées devant le terrain du projet,

Considérant par ailleurs que l'impasse DACHEVILLE est un chemin communal comportant une interdiction de circulation pour les véhicules terrestres à moteur, comme précisé sur le panneau de signalisation routière située à l'entrée de l'impasse,

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB3 du règlement du PLU susvisé,

Considérant que l'article UB12 « Stationnement des véhicules » du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement par logement, garage compris (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Pour les opérations d'ensemble, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 5 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Il doit être prévu une aire de stationnement pour les cycles.

Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m², à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 40 % de la surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois. Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions sont adaptées à l'activité doivent être prévues.

Pour les établissements hôteliers, il doit être réalisé 0,8 places de stationnement par chambre.

Pour les établissements de restauration jusqu'à 50 m² de salle, il doit être réalisé 3 places de stationnement par 10 m² et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.

Pour les constructions situées dans un rayon de 200 mètres des stations du Transport Collectif en Site Propre, les obligations en matière de stationnement sont réduites de 30% avec un minimum d'1 place de stationnement par logement. ».

Considérant que l'impasse DACHEVILLE est un chemin communal comportant une interdiction de circulation pour les véhicules terrestres à moteur, comme précisé sur le panneau de signalisation routière située à l'entrée de l'impasse,

Considérant dès lors qu'il ne pourra pas être réalisé les aires de stationnement requises dans l'article ci-dessus pour les futures constructions envisagées,

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB12 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

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

- Commune concernée par PPRI Lawe
- PM1 - Plan de Prévention des Risques Naturels et Miniers : PM1_Ppri_Lawe_ass
- PPRI Lawe (Vert Clair) : Aléa Accumulation Moyenne, Ecoulement ou Faible Accumulation sur Espace Non Urbanisé
- 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
- Coefficient d'emprise au sol (CES) : 80% de la surface totale de l'unité foncière
- I3 - Commune en partie concernée par une servitude liée à la présence de canalisations de transport de gaz naturel et ouvrages annexes y afférent exploités par GRTgaz (pour plus de précisions <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>)
- Remontée de nappe: sensibilité faible
- Retrait-gonflement argile : aléa Faible
- UNESCO : Zone tampon

Article 3

Droit de préemption affecté au dossier : Les terrains sont soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) simple sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal.

Comme indiqué ci-dessus, avant toute mutation des terrains ou des bâtiments susmentionnés, 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 n'est pas desservi	gestionnaire : Commune (voie privée communale)
Eau Potable	Le terrain pourrait être desservi par une desserte publique <u>sous réserve de la constitution d'une servitude de passage</u>	gestionnaire : Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane
Electricité	Le terrain pourrait être desservi par une desserte publique <u>sous réserve de la constitution d'une servitude de passage</u>	gestionnaire : ENEDIS
Assainissement	Le terrain pourrait être desservi par une desserte publique <u>sous réserve de la constitution d'une servitude de passage</u>	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 30 juin 2025
Le Maire
Isabelle RUCKEBUSCH

OBSERVATION :

Votre attention est attirée sur le fait que, par délibération du 7 décembre 2021, la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat. Des informations relatives à cette procédure sont disponibles et actualisées régulièrement sur le site <https://pluih.bethunebruay.fr/>

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'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/>

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.242-1 du Code des relations entre le public et l'administration).

Durée de validité : le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois à compter du 23/06/2025 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

Affaire suivie par le service mutualisé d'instruction des autorisations du droit des sols de la C.A.B.B.A.L.R



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay

Artois Lys Romane

Le Directeur Général des Services Techniques

Monsieur Sébastien FOUGNIE

Directeur du service Mobilité et
Urbanisme

CABBALR - 100 avenue de Londres
62400 BETHUNE

Réf : BW-SCL-FR-AL

Affaire suivie par : Mme LEROY, Direction de l'Assainissement
03 21 54 60 70, usager.assainissement@bethunebruay.fr

Permanences téléphoniques au 03.21.61.50.00

Les lundi, mercredi, vendredi de 9h à 12h00 et de 14h00 à 17h30

Le mardi de 13h30 à 17h

Accueil du public sur rendez-vous

Béthune, le 26/05/25

Type et Numéro de la demande d'urbanisme : CU 062 457 25 00031

Nom du demandeur : Madame Elisabeth REPNIK

Adresse des travaux : à côté du n° 3 impasse Dacheville Lieu-dit le Maroc -62150 HOUDAIN

Nature des travaux envisagés : Division en deux terrains pour construction d'habitation

Date de réception service : 5/05/25

Monsieur le Directeur,

J'ai le plaisir de vous informer, qu'il existe un réseau d'assainissement collectif à proximité du projet de construction référencé en objet.

Seules les eaux usées de type domestique pourront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Tout projet d'assainissement devra être soumis à l'accord de la Communauté d'Agglomération de Béthune - Bruay, Artois Lys Romane et sera, s'il y a extension du réseau ou redimensionnement d'ouvrage existant, à la charge des demandeurs.

Une demande d'autorisation de raccordement par immeuble devra préalablement être adressée au service Assainissement. Le formulaire est disponible en mairie ou téléchargeable sur le site internet www.bethunebruay.fr.

Aussi, la création de la boîte de branchement en domaine public sera à la charge financière du demandeur et s'élève à 2400 € TTC (hors lotissement). Le montant est fixé par délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2023.

Toute correspondance est à adresser à Monsieur le Président

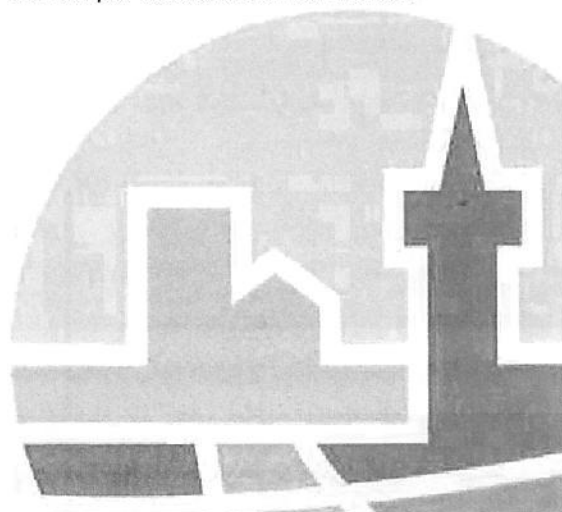
Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane

Siège : Hôtel Communautaire 100, avenue de Londres

C.S. 40548 - 62411 BETHUNE Cedex

Tél. : 03.21.61.50.00 | Fax : 03.21.61.35.48 | E-mail : contact@bethunebruay.fr

www.bethunebruay.fr





Par ailleurs, une participation pour le financement de l'assainissement collectif sera réclamée à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte. Son montant est fixé chaque année par délibération du conseil communautaire. A la date d'instruction de la demande d'urbanisme, il s'établit comme suit :

- Pour un immeuble à usage d'habitation : 14,00 € le mètre carré de surface de plancher créée.
- Pour un immeuble autre qu'à usage d'habitation : le nombre d'usagers-équivalents multiplié par 200 € pour les établissements accueillant jusqu'à 300 personnes (avec un minimum de 5 usagers) ; Par 150 € pour les établissements accueillant plus de 300 personnes.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la solution recherchée devra s'appuyer sur l'ordre des priorités suivant :

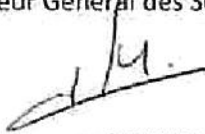
1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
2. Stockage puis rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. Stockage puis rejet vers un réseau d'eau pluviale sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode n'est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

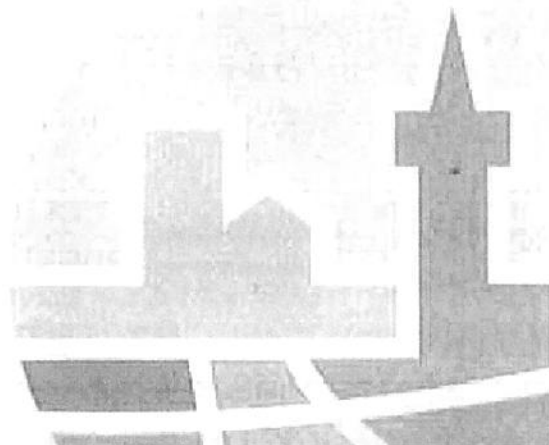
Un dossier technique devra être complété et sera composé au minimum d'un plan de masse des ouvrages, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol et de la notice technique (comportant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages. Le formulaire est téléchargeable sur le site internet www.bethunebruay.fr.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Par délégation du Président Olivier GACQUERRE,
Le Directeur Général des Services Techniques


Bernard WEPPE





EXPEDITEUR

Direction du Petit Cycle de l'eau
urbanisme.eau@bethunebruay.fr

DESTINATAIRE

Service urbanisme
urbanisme@bethunebruay.fr

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES, SERVICES OU COMMISSIONS INTÉRESSÉS

RÉDACTEUR : Alexis OCRE

RÉFÉRENCES DOSSIER : 062 457 25 00031

NATURE DE LA DEMANDE : CU

DATE DE RÉCEPTION DE LA DEMANDE : 12/05/2025

DEMANDEUR : Repnik Elisabeth

SITUATION DU TERRAIN OU PROJET :

- Adresse : 460 Rue Aristide Briand, HOUDAIN
- Référence cadastre : AB 0086

DONNÉES DU RÉSEAU EXISTANT :

- Service gestionnaire du réseau : VEOLIA
- Diamètre du réseau : 60 FD
- Conditions de desserte ou problématique rencontrées : NEANT

AVIS ET PRESCRIPTIONS DU SERVICE :

- ☒ La disponibilité de la ressource permet un avis favorable sur cette commune
- ☒ La parcelle est desservie en façade par le réseau eau potable, de façon perpendiculaire
- ☐ La Parcelle n'est pas desservie en façade par le réseau eau potable mais, un branchement long est réalisable pour alimenter la parcelle (100m maximum)
Prévoir un branchement long de _____ ml dont le prix estimatif est de _____ €
- ☐ Pas d'eau potable au droit de la parcelle mais, intégrer dans un projet de lotissement
- ☐ La Parcelle ne peut être desservie par le réseau eau potable
- ☐ Autre / détails :

Fait à Béthune, le 16/05/2025
Par délégation du Président,
Le DGST,
Bernard WEPPE

ARE Nord-Pas-de-Calais

CA BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE
100 AVENUE DE LONDRES-CS 40548
SERVICE URBANISME
62411 BETHUNE CEDEX

Téléphone : 09 70 83 19 70
Courriel : npdc-are@enedis.fr
Interlocuteur : BONNE Aurelie

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**

CALAIS, le 23/06/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0624572500031 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	Résidence Augustin Petit 62150 HOUDAIN
Référence cadastrale :	Section AB, Parcelle n° 86
Nom du demandeur :	REPNIK Elisabeth

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. (2X12Kva)

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.

Aurelie BONNE
Votre conseiller

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