

COMMUNE de HOUDAIN



Dossier n° : CU 062 457 25 00025

Date de dépôt : 20/03/2025

Demandeur : Madame DUBRULLE Béatrice

24 RUE ROUANEL
62150 REBREUVE RANCHICOURT

Pour : Construction d'une maison individuelle

Adresse du terrain : CHEMIN DE RUITZ
62150 HOUDAIN

Cadastré : AE 775, AE 778

Contenance : 803 m²

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, et notamment le règlement de la zone UB,

Vu l'avis Favorable de Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Assainissement en date du 29/04/2025

Vu l'avis Conforme de Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Service Eau potable en date du 16/05/2025

Vu l'avis Favorable de ENEDIS en date du 25/04/2025

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 21/05/2025, 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 21/05/2025, 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 les articles 1.1 et 1.2.b du Titre III-2 du règlement de la zone bleu du PPRI susvisé disposent que :

« 1.1 - Sont interdits

- les ERP de classe de vulnérabilité 3
- les exhaussements non autorisés aux paragraphes 1.2 et 1.3
- les stockages de déchets et produits toxiques non issus ou n'entrant pas dans le process de fabrication des activités économiques (décharges)
- les campings et les aires d'accueil des gens du voyage
- les caves et sous-sol y compris les parkings souterrains

1.2- Sont autorisés sous réserve de prescriptions

(...)

1.2.b - Les constructions nouvelles à destination d'habitation

Règles d'urbanisme

- les surfaces de plancher seront situées au-dessus de la cote de référence
- l'emprise au sol des constructions et aménagements (bâtiments et accès) soustrayant du volume à l'inondation sera limitée à 20 % de la surface de l'unité foncière du terrain ou à 140 m² si la surface de l'unité foncière est inférieure à 700 m².[...] »

Considérant que la parcelle se situe en zone bleue au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Lawe correspondant à une zone urbanisée, et est exposée à un aléa de référence « Accumulation moyenne » ou « Écoulement » ou « Faible accumulation », avec une cote de référence de 20 cm,

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison individuelle,

Considérant qu'aucune précision n'est apportée dans le dossier sur la localisation de la maison, ni sur l'emprise au sol soustrayant du volume à l'inondation de ce projet, ni sur le niveau des futures surfaces de plancher par rapport à la cote de référence,

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'imposer des prescriptions au projet pour s'assurer que celui-ci soit conforme aux dispositions des articles susmentionnés,

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 21/05/2025, 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.

En outre, en application des articles 1.1 et 1.2.b du Titre III-2 du règlement de la zone bleu du PPRI susvisé, les articles 1.1 et 1.2.b du Titre III-2 du règlement de la zone bleu du PPRI susvisé les constructions projetées devront notamment respecter les prescriptions suivantes :

- **Les surfaces de plancher seront situées au-dessus de la cote de référence**
- **L'emprise au sol des constructions et aménagements (bâtiments et accès) soustrayant du volume à l'inondation sera limitée à 20 % de la surface de l'unité foncière du terrain ou à 140 m² si la surface de l'unité foncière est inférieure à 700 m².[...]**

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 :

- PM1 - Plan de Prévention des Risques Naturels et Miniers : PM1_Ppri_Lawe_ass

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
- Commune concernée par PPRI Lawe
- 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>)
- PPRI Lawe (Bleu) : Aléa Accumulation Moyenne, Ecoulement ou Faible Accumulation sur Espace Urbanisé
- PPRI Lawe : hauteur d'eau inférieure à 20 cm
- Remontée de nappe: sensibilité très faible à inexistante
- 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 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

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.

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 :

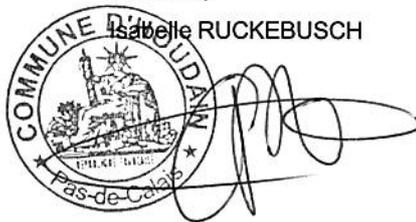
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

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 01 juillet 2025

Le Maire,

Isabelle RUCKEBUSCH

**OBSERVATION :**

Voire 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.

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).

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 21/05/2025, 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. 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 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-FB-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 29/04/2025

Type et Numéro de la demande d'urbanisme : CU 062 457 25 00025

Nom du demandeur : DUBRULLE Béatrice

Adresse des travaux : Chemin de Ruitz - AE775/778 - 62150 HOUDAIN

Nature des travaux envisagés : Construction d'une maison individuelle

Date de réception service : 14/04/2025

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

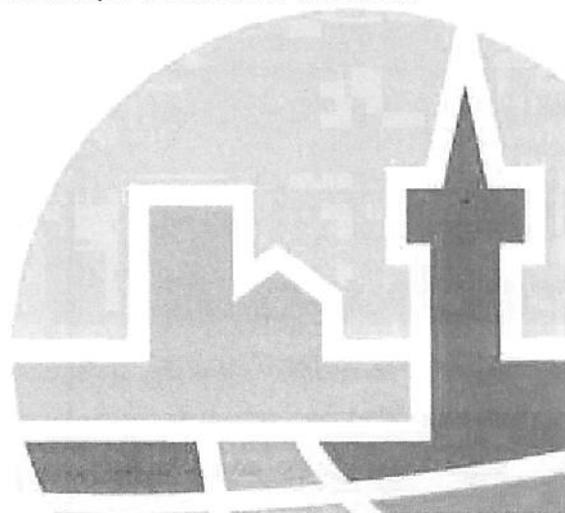
Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane

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 jusque 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 :

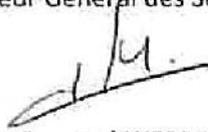
1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
2. Stockage puis rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. Stockage puis 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.

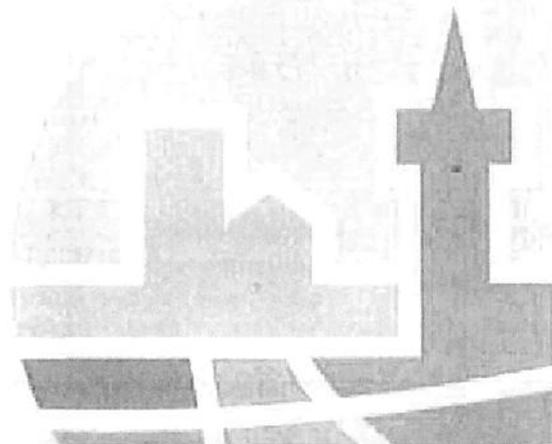
Un dossier technique devra être complété et sera composé au minimum d'un plan de masse des ouvrages, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol et de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages. Le 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 : A.OCRE

RÉFÉRENCES DOSSIER : 062 457 25 00025

NATURE DE LA DEMANDE : CU

DATE DE RÉCEPTION DE LA DEMANDE : 20/03/2025

DEMANDEUR : Dubrulle Béatrice

SITUATION DU TERRAIN OU PROJET :

- Adresse : Chemin de Ruitz, (cité 35), HOUDAIN
- Référence cadastre : AE 775-778

DONNÉES DU RÉSEAU EXISTANT :

- Service gestionnaire du réseau : VEOLIA EAU
- Diamètre du réseau : 100 FG
- 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 25/04/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0624572500025 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	CHEMIN DE RUITZ Cité 35 62150 HOUDAIN
Référence cadastrale :	Section AE, Parcelle n° 775 & 778
Nom du demandeur :	DUBRULLE Béatrice

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.

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