Ville de HOUDAIN

Dossier n° : **CU 062 457 25 00055**

Date de dépôt : **12/06/2025**

Demandeur : **Monsieur DUPONT Steve**
389 rue de la Rochelle
62150 LA COMTE

Pour : **Construction d'une maison individuelle sur la parcelle AH 266**

Adresse du terrain : **PLACE DE LA MARNE**
62150 HOUDAIN

Cadastré : **AH 232, AH 266, AH 268**

Contenance : **920 m²**

2025.427

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 d'ENEDIS en date du 25/07/2025,
Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane - Direction du petit cycle de l'eau en date du 28/07/2025,

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.
- soit dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante, la construction en continuité de construction existante est permis.
- soit pour les constructions d'activités, commerciales, nécessaires aux services publiques ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement
- le long des berges. Aucune construction, ni clôture ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières : En secteur UBe, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre Pour les constructions dans le périmètre patrimonial de l'Unesco et identifiées au titre du L151-19 : Pour préserver la morphologie originale des cités minières, les nouvelles constructions doivent respecter l'alignement des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi les constructions situées sur des terrains contigus du terrain d'assiette du projet sont implantées selon les reculs différents, une implantation en harmonie avec l'une des constructions peut être imposée. Dans le cas où les deux constructions voisines les plus proches ne sont pas d'origine minière, un alignement moyen sera recherché. D'une manière générale, les annexes, extensions et dépendances doivent être peu visibles depuis le domaine public. Elles ne doivent pas être implantées avec une marge de recul inférieur à celle de la construction principale ».

Considérant que le projet a pour objet la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation sur la parcelle AH 266,
Considérant que le terrain d'assiette du projet dit « en marteau » est constitué d'une allée d'environ 22 mètres,
Considérant, dès lors, que la façade avant de la construction projetée sera implantée au-delà des 12 mètres par rapport à l'alignement du domaine public,
Considérant, par conséquent, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme 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) et coefficient(s) d'emprise au Sols (CES) :
- UB

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :
- AC1 - Monuments historiques inscrits ou classés (assiette) : AC1-Ecole-Jules-Elby
- Commune concernée par PPRI Lawe

Autres informations :
- Zone de sismicité : faible (niveau 2)
- Cités minières à préserver
- Patrimoine UNESCO à préserver
- 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 très faible à inexistante
- Retrait-gonflement argile : aléa Faible
- UNESCO : Bien inscrit (Cités de la Victoire et des Arbres)
- 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

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%**

MAIRIE D'HOUDAIN ★ Pas-de-Calais ★

Fait à HOUDAIN, le 30 juillet 2025

Le Maire
Isabelle RUCKEBUSCH

POUR LE MAIRE
EMPECHE LE 2ÈME
ADJOINT

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'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.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. 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.