

COMMUNE de HOUDAIN



Dossier n : N°CU 062 457 26 00015

Date de dépôt : 16/02/2026

Demandeur : Monsieur MORSSI Brahim
7 rue d'Estienne d'Orves
62150 HOUDAIN

Pour : Construction d'une maison d'habitation

Adresse du terrain : 296 rue du docteur Paul Bonduelle
62150 HOUDAIN

Cadastré : AH 219, AH 263

Contenance : 862 m²

2026.09.04

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 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 Favorable d'ENEDIS en date du 20/03/2026,
Vu l'avis Favorable de la Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Artois en date du 18/03/2026,
Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Direction du petit cycle de l'eau en date du 11/03/2026,

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):

- 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)
- Jardin
- 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 : 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 : Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Artois
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 14 avril 2026

Le Maire,

Steven THIRY

OBSERVATION :

Le pétitionnaire prendra connaissance des remarques de la Maison du Département Aménagement et Développement Territorial de l'Artois dans son avis joint au présent certificat.

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/>

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification (article R.421-2 du code de justice administrative) notamment au moyen de l'application informatique télérécurse citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme, dans un délai d'un mois à compter de sa notification. Cette démarche ne proroge pas le délai du recours contentieux. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite (art L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

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. 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.