

COMMUNE de HOUDAIN



Dossier n° : CU 062 457 26 00063

Date de dépôt : 10/06/2026

Demandeur : SELARL WILLIAM GUILBERT
Représentée par Monsieur GUILBERT William
10 rue Jean Jaurès
62150 HOUDAIN

Pour : Construction d'une maison à usage d'habitation

Adresse du terrain : LE CHEMIN DE DIVION
62150 HOUDAIN

Cadastré : AM 146

Contenance : 6677 m²

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
Délivré par le Maire au nom de la Commune
Opération non réalisable

N°2026-441

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 A,

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 07/07/2026,

Vu l'avis de la Maison du Département aménagement et développement territorial de l'Artois en date du 09/07/2026,

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane – Direction du petit cycle de l'eau en date du 20/07/2026,

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 A1 « Occupations et utilisations du sol interdites » du règlement de la zone A du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles précisées à l'article 2: Dans les secteurs de ruissellement indiqués au plan de zonage, Toutes constructions, exhaussements et affouillements des sols, sous-sols et caves, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, sont interdits. De plus, l'imperméabilisation des chemins existants et la construction de routes dans l'axe des thalwegs sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative de non aggravation des risques par ailleurs) ».

Considérant que l'article A2 « Occupations et utilisations du sol admises » du règlement de la zone A du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que : « Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Le changement de destination des constructions agricoles à vocation artisanale,
 - L'extension de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière sont autorisées. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30% dans la limite d'une surface d'extension de 40m².
 - Les exploitations agricoles
 - Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées
 - Tous les travaux ayant pour effet de détruire les cavaliers, les haies, boisements et talus préservés en vertu du L151-23° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme.
- Dans les secteurs de risque d'inondation indiqués au plan de zonage : » (voir tableau).

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation sans qu'il soit démontré que celle-ci est indispensable à l'exercice ou au fonctionnement d'une activité agricole,

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article A2 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) et coefficient(s) d'emprise au Sols (CES) :

- A

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

- Commune concernée par PPRI Lawe

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
- Coefficient d'emprise au sol (CES) : non réglementé
- 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
- Retrait-gonflement argile : aléa Faible

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

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

22 juillet 2026

Le Maire
Steven THIRY



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.