



DOSSIER N°CU 62491 23 00136

Date de dépôt : 03/10/2023

DEMANDEUR :

SCP BONTE ET CHOMBART
Madame SERET AMANDINE

Adresse des travaux :

55 Rue des Bannois
62840 LAVENTIE
Cadastré : AI105

Objet des travaux :

Construction d'une maison à usage d'habitation dans la zone constructible

DESTINATAIRE :

SCP BONTE ET CHOMBART
Madame SERET AMANDINE
60 Rue Robert Parfait
62840 Laventie

Année 2024 n°008

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

délivré au nom de la commune

Opération réalisable

Le Maire de LAVENTIE,

Vu la demande présentée le 03/10/2023 par SCP BONTE ET CHOMBART représenté par Madame SERET AMANDINE, demeurant 60 Rue Robert Parfait à Laventie (62840), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du Code de l'Urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Cadastre AI105
- Situé 55 Rue des Bannois
62840 LAVENTIE

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison à usage d'habitation dans la zone constructible sur la parcelle AI105 d'une superficie de 1 851,00 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/09/2016, modifié le 07/12/2017 et le 12/07/2023 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 20/10/2023 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental du Pas de Calais en date du 07/11/2023 ;

Vu l'avis des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 02/01/2024 ;

Considérant que l'article 1 du règlement de la zone A du PLU susvisé dispose que : « *SONT INTERDITS : Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2* » ;

Considérant que l'article 2 du règlement de la zone A du PLU susvisé dispose que : « ~~NE SONT ADMIS, SOUS-RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :~~

~~Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole~~

~~Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural~~

~~Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :~~

~~Les constructions et installations nécessaires à des équipements de services publics ou d'intérêt collectif (...) » ;~~

Considérant que le projet, dont le terrain d'assiette se situe en partie au sein de la zone A du PLU susvisé, prévoit la construction d'une maison à usage d'habitation ; que ce type d'occupation du sol n'est pas autorisé en zone A ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve des prescriptions suivantes :

- **Le projet devra être implanté en totalité dans la zone constructible. Il ne pourra en aucun cas être implanté en zone A.**

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- Art L.111-6 à L.111-8, art L.111-10, art. R.111-2, art. R.111-4, art. R.111-26, art. R.111-27.

Zonages :

- **A** : zone à vocation agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **UD** : zone urbaine de moyenne densité, correspondant aux premières extensions urbaines du centre bourg.

Le terrain est grevé des **servitudes d'utilité publique** et obligations diverses suivantes :

- **Risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux**
- **Zonage archéologique** : seuil de consultation à 5000m²

Coefficient d'Emprise au Sol :

- Zone UD : Néant.
- Zone A : les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans une limite de 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain (zones U-AU) par délibération du 09/12/2016 au bénéfice de la commune.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi	Projet de desserte	Gestionnaire du réseau	Date de desserte prévue
Eau potable	OUI		NOREADE	
Electricité	<i>L'étude sera réalisée lors du dépôt du permis de construire</i>		ENEDIS	
Assainissement	OUI		NOREADE	
Voirie	OUI		CONSEIL DEPARTEMENTAL DU PAS DE CALAIS	

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 d'Archéologie Préventive	Taux : 0,40%

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis 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.

- Versement pour sous-densité (VSD) (Art L331-36 et L3331-38 du Code de l'Urbanisme)
- Participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels (PEPE) (Art L332-8 du Code de l'Urbanisme)
- Participation en zones d'aménagement concerté (PAC) (Art L311-4 du Code de l'Urbanisme)
- Projet Urbain Partenarial (PUP) (Art L332-11-3/4 du Code de l'Urbanisme)
- Participation pour la réalisation des équipements propres (Art L332-15 du Code de l'Urbanisme)

Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Permis de construire

Article 8

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 **03/12/2023**, date du certificat d'urbanisme d'information tacite dont bénéficie le demandeur, sont celles mentionnées aux articles ci-dessus.

Fait à LAVENTIE, le 09 Janvier 2024



Pour le Maire empêché
Le 1^{er} adjoint

Observations :

Au vu des pièces du dossier, l'opération projetée ne prévoit aucune division de terrain. En cas de division, le pétitionnaire est informé que l'article 3 du règlement de la zone UD du PLU dispose que « la largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres ».

Dégradation du domaine public :

Toutes dégradations du domaine public liées aux passages des engins de chantier seront réparées aux frais du propriétaire de la construction. Charge à lui d'en avertir la société de construction.

Sismicité :

Le terrain se trouve en zone de sismicité 2 et les constructions devront respecter les règles constructives correspondantes.

Taxes :

Le projet de construction fera l'objet de taxes d'aménagement ultérieurement et en application de la loi n°2012-1509 de finances pour 2013 publiée au journal officiel du 30/12/2012, le projet est soumis à la redevance d'archéologie préventive.

Archéologie :

Le pétitionnaire est informé que, si lors de l'exécution des travaux, des vestiges archéologiques venaient à être mis à jour, la loi n°41-4011 du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques et la loi n°200-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, lui font obligation de déclarer ces découvertes au maire de la commune qui préviendra le service régional de l'archéologie.

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.

Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyens accessible par le biais du site www.telerecours.fr.

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).

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 opposés, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.