



**DOSSIER N°CU 62491 23 00176**

**Date de dépôt : 22/12/2023**

**DEMANDEUR :**

SCP BONTE ET CHOMBART  
Madame SERET AMANDINE

**Adresse des travaux :**

14 Rue du Fort d'Esquin  
62840 LAVENTIE  
Cadastré : AM211, AM215

**Objet des travaux :**

Construction d'une maison d'habitation située sur une partie de la parcelle section AM 211 avec un passage sur la parcelle cadastrée section AM 215

**DESTINATAIRE :**

SCP BONTE ET CHOMBART  
Madame SERET AMANDINE  
60 rue Robert Parfait  
62840 LAVENTIE

*Année 2024 n°49*

**CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL**

délivré au nom de la commune

**Opération réalisable**

**Le Maire de LAVENTIE,**

Vu la demande présentée le 22/12/2023 par la SCP BONTE ET CHOMBART, représentée 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 :

- Cadastré AM211, AM215
- Situé 14 Rue du Fort d'Esquin  
62840 LAVENTIE

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation sur les parcelles AM211 et AM215 d'une superficie de 2 457,00 m<sup>2</sup> ;

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 des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 09/01/2024 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental du Pas de Calais en date du 15/01/2024 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 19/01/2024 ;

Considérant que l'article 3 du règlement de la zone UD du PLU susvisé dispose que : « *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682*

du Code Civil.

(...) La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3 mètres » ;

Considérant que le projet, dont le terrain d'assiette se situe au sein de la zone UD du PLU susvisé, prévoit le détachement d'un terrain en vue de construire une maison individuelle ; que le terrain projeté ne dispose actuellement d'aucun accès à la voie publique de desserte ;

## 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 pétitionnaire devra fournir la preuve d'une servitude de passage suffisante, jusqu'à la rue du Fort d'Esquin, d'une largeur de 3 mètres minimum, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.**

### 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.

**Zonage : 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 5000m<sup>2</sup> ;
- **A4** : servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux

**Servitudes** situées à proximité immédiate du terrain :

- **EL11** : servitude d'interdiction d'accès
- **I1** : hydrocarbures liquides

**Coefficient d'Emprise au Sol : Néant.**

### 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	NON*		ENEDIS	
Assainissement	NON		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 L331-38 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
- Consultation du SPANC de Noréade

## 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 **22/02/2024**, date du certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, sont celles mentionnées aux articles ci-dessus.

Fait à LAVENTIE, le *26 Février 2024*  
Le Maire, *de Laventie,*  
Jean-Philippe BOONAERT  
*in JLD*



### Observations :

#### \*Electricité :

Le dossier a été instruit sur la base d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé.

Des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle. La longueur de l'extension sera évaluée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi APER du 10 mars 2023, les coûts d'extension de réseau hors du terrain d'assiette de l'opération ne sont plus à la charge des CCU, mais sont désormais à la charge du demandeur.

#### \*\*Voirie :

Le pétitionnaire devra fournir la preuve d'une servitude de passage suffisante, jusqu'à la rue du Fort d'Esquin, d'une largeur de 3 mètres minimum, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le conseil départemental (gestionnaire de la voirie) sera consulté lors du dépôt du permis de construire.

#### Création d'un nouvel accès sur le domaine public :

L'aménagement de la sortie de véhicules sur le domaine public sera fait aux frais du demandeur et selon les prescriptions techniques de la commune.

#### 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 avvertir 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 (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](http://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.