



(À rappeler d

Envoyé en préfecture le 07/06/2024

Reçu en préfecture le 07/06/2024

Publié le 07/06/2024

ID : 062-216207365-20240607-CUB24_39-AU

S²LOW

DOSSIER N°CU 62736 24 00039

Date de dépôt : 15/04/2024

DEMANDEUR :

SARL LYS IMMO

Madame DE RUYTER Lucie

Adresse des travaux :

1612 Rue du Fief

62840 SAILLY SUR LA LYS

Cadastré : AC74

Objet des travaux :

Rénovation de type plain pied et rénovation sur la hauteur en créant un étage

DESTINATAIRE :

SARL LYS IMMO

Madame DE RUYTER Lucie

3072 Rue de la Lys

62840 SAILLY SUR LA LYS

Commune de : SAILLY-SUR-LA-LYS

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

délivré au nom de la commune

Opération réalisable

Le Maire de SAILLY-SUR-LA-LYS,

Vu la demande présentée le 15/04/2024 par la SARL LYS IMMO représentée par Madame DE RUYTER Lucie, demeurant 3072 Rue de la Lys à SAILLY-sur-la-Lys (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 AC74
- Situé 1612 Rue du Fief
62840 SAILLY SUR LA LYS

Et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la rénovation de type plain pied et rénovation sur la hauteur en créant un étage sur la parcelle AC74 d'une superficie de 246,00 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 08/04/2021 et modifié le 14/12/2023 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 26/04/2024 ;

Vu l'avis des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 30/04/2024 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental du Pas de Calais en date du 30/04/2024 ;

Considérant l'article Sous section 2 Paragraphe 1 4) du Plan Local
 « Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, sur la même unité foncière, sont autorisés. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30% dans la limite d'une surface d'extension de 50 m². » ;

Que le projet ne pourra créer plus de 50m² de surface de plancher supplémentaire.

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect des prescriptions susvisées.

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 : A : zone agricole.

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

- **Zonage archéologique** : seuil de consultation à 5000 m².
- **Risque naturel de mouvement de terrain** lié au retrait gonflement des sols argileux
- **Secteur concerné par un risque de sismicité qualifié de faible.**

Coefficient d'emprise au sol : 50m² de surfaces de plancher pour les extensions et 40m² d'emprise au sol pour les annexes d'habitation

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 10/11/2015 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	OUI		ENEDIS	
Assainissement	NON*		NOREADE	

Observations :***Assainissement :**

Il n'existe pas à ce jour de réseau d'assainissement susceptible d'autoriser le rejet des eaux usées domestiques au droit du terrain concerné. Il est donc nécessaire de prévoir, à la charge du propriétaire, la réalisation d'une installation d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur, en consultant le Service Public d'Assainissement Non Collectif de Noréade préalablement au dépôt du permis de construire.

*****Voirie :**

Le 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 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 télérécurse 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.

Voirie	OUI**		Conseil Départemental
--------	-------	--	-----------------------

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 : 5%
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 à la date du certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, sont celles mentionnées aux articles ci-dessus.

Fait à SAILLY-SUR-LA-LYS **07 JUIN 2024**

Le Maire,
Jean-Claude THOREZ

