

**DOSSIER : N° CU 062**

Déposé le : 28/01/2025

Demandeur(s) : Maître TACQUET Gabriel

Demeurant : 27 RUE DU GENERAL DE GAULLE
ESTAIRE (59940)

Adresse des travaux : RUE DE LA LYS à SAILLY-SUR-LA-LYS (62840)

Référence(s) cadastrale(s) : AO 59, AO 60

Nature des travaux : construction d'une maison

CERTIFICAT D'URBANISME délivré au nom de la commune de SAILLY-SUR-LA-LYS

Le Maire de la Commune de SAILLY-SUR-LA-LYS

Vu la demande présentée le 28/01/2025 par Maître TACQUET Gabriel, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 62736 AO 59, 62736 AO 60
- situé RUE DE LA LYS à SAILLY-SUR-LA-LYS (62840)

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation ;

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 07/02/2025 ;

Vu l'avis des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 14/02/2025 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental du Pas-de-Calais en date du 28/02/2025 ;

Considérant que le paragraphe 2, sous-section 1 du règlement de la zone A du PLU susvisé dispose que : « Sont autorisés sous réserve des conditions ci-après, dans l'ensemble de la zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les bâtiments générant un périmètre de protection à condition d'être implantés de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU ;
- Les constructions et installations agricoles mentionnées dans l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, visant à permettre la diversification des activités ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone ;
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des cimetières civils et militaires (stationnement par exemple) ;

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU d'urbanisme permet de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- (...) » ;

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

Considérant que le paragraphe 1, sous-section 3 du règlement de la zone Ub du PLU susvisé dispose que : « Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Accès

Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique. Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc... Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres » ;

Considérant que le projet, dont le terrain d'assiette se situe en partie en zone Ub du PLU susvisé, prévoit la construction d'une maison d'habitation ; que le projet nécessite la création d'un accès sur la rue de la Lys ; qu'un arbre est situé devant la parcelle, sur le domaine public ;

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 suivantes :

- La construction devra être implantée dans la zone Ub. Aucune construction principale à usage d'habitation ne sera autorisée dans la zone A.
- L'arbre situé au droit de la parcelle AO 59 devra être conservé, aucun abattage ne sera autorisé conformément à l'avis du Conseil Départemental du Pas de Calais. L'accès à la parcelle AO 59 devra prendre en compte cette contrainte.

Article 2

Le terrain est situé en **zones A et Ub** du Plan Local d'Urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Retrait-gonflement des argiles : Aléa moyen
- Secteurs affectés par des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres
- Zonage archéologique : Seuil de consultation à 300 m2

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 par délibération du 10/11/2015 au bénéfice de la commune (zone Ub).

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Eau potable	OUI	NOREADE	
Assainissement	OUI	NOREADE	
Electricité	OUI	ENEDIS	
Voirie	OUI	CONSEIL DEPARTEMENTAL DU PAS DE CALAIS	

Article 5

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5%
TA 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.

SAILLY-SUR-LA-LYS, le 10 MARS 2025

Pour Le Maire,
Alexandre COTE
Adjoint délégué



Observations :

Assainissement :

Pour des branchements rue de la Lys, les autorisations d'ouvertures de voiries restent à obtenir. En cas d'accord, les frais supplémentaires engendrés par les exigences du gestionnaire quant aux réfections de voirie (neuve) seront aux frais du demandeur.

Pour des branchements dans le lotissement voisin, celui-ci n'est pas rétrocedé. Les conditions techniques et financières des raccordements sont à gérer avec le propriétaire.

Electricité :

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

La parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Voirie :

Le gestionnaire de la voirie sera consulté lors du dépôt du permis de construire.

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.