Envoyé en préfecture le 22/05/2025
Reçu en préfecture le 22/05/2025
Publié le 22/05/2025
ID : 062-216207365-20250522-CUB25_28-AU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

à rappeler

DOSSIER : N° CU 062 736 25 00028
Déposé le : 24/04/2025
Demandeur(s) : GEOFLANDRES
Demeurant : 403 allée des Prêles BAILLEUL (59270)
Adresse des travaux : Rue du Fief à SAILLY-SUR-LA-LYS (62840)
Référence(s) cadastrale(s) : AD 128, AD 4, AD 5
Nature des travaux : réalisation d'un terrain à bâtir

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 24/04/2025 par GEOFLANDRES, 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 AD 128, AD 4, AD 5
- situé Rue du Fief 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 réalisation d'un terrain à bâtir ;

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 13/05/2025 ;
Vu l'avis du Conseil Départemental du Pas-de-Calais en date du 13/05/2025 ;
Vu l'avis des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 15/05/2025 ;

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) ;*
- *(...)* » ;

Envoyé en préfecture le 22/05/2025
Reçu en préfecture le 22/05/2025
Publié le 22/05/2025
ID : 062-216207365-20250522-CUB25_28-AU

Considérant que le projet, dont le terrain d'assiette se situe en partie au sein de la zone A et en partie au sein de la zone Ub du PLU susvisé ; que le projet prévoit la réalisation d'un terrain à bâtir pour la construction d'une maison ; que ce type d'occupation du sol n'est pas autorisé en zone A du PLU ; que le projet devra s'implanter dans la zone Ub ;

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 :

- **Aucune construction ne sera autorisée en zone A. Le projet devra s'implanter dans la zone Ub.**

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. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Eléments du patrimoine naturel à préserver : Haies
- Retrait-gonflement des argiles : Aléa moyen
- 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	NON*	NOREADE	
Electricité	OUI	ENEDIS	
Voirie	OUI	CONSEIL DEPARTEMENTAL	

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 :

Envoyé en préfecture le 22/05/2025
Reçu en préfecture le 22/05/2025
Publié le 22/05/2025
ID : 062-216207365-20250522-CUB25_28-AU

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 :

- Consultation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Noréade
- 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 22 MAI 2025
Le Maire,
Jean-Claude THOREZ

MAIRIE DE SAILLY SUR LA LYS R.F. 62840

Observations :

***Assainissement :**
Il est 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 (SPANC) de Noréade préalablement au dépôt du permis de construire.

Défense extérieure contre l'incendie :
La couverture du projet devra être réalisée conformément aux grilles de protection du règlement départemental de la DECI.

DGS

Envoyé en préfecture le 22/05/2025
Reçu en préfecture le 22/05/2025
Publié le 22/05/2025
ID : 062-216207365-20250522-CUB25_28-AU

Eau potable :
Il existe une conduite permettant d'envisager la desserte du projet en eau potable. Les frais de branchement ainsi que la fourniture et pose de fosses de comptage seront à la charge du demandeur.

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

Voirie :
Le gestionnaire de la voirie sera consulté lors du dépôt du permis de construire.
Une demande d'alignement devra être adressée à la MDADT de l'Artois afin de définir la limite de propriété.
Une demande de permission de voirie devra être adressée à la MDADT de l'Artois en cas d'intervention sur le Domaine Public (aménagement d'accès, raccordement aux réseaux, ...).
Les traversées de chaussée pour les raccordements aux réseaux des concessionnaires devront être réalisées par fonçage.

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.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.
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.
A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)
Le délai de dix-huit mois, prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1, court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.
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 opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.