



DOSSIER : N° CU 06

Déposé le : 29/10/2025

Demandeur(s) : SELARL GIVEL ET DERAMECOURT,
Maître DERAMECOURT EmmanuelDemeurant : 7 RUE DES GLATTIGNIES FLEURBAIX
(62840)Adresse des travaux : 696 Rue des Lauwets à SAILLY-
SUR-LA-LYS (62840)

Référence(s) cadastrale(s) : B 2639

Nature des travaux : changement de destination du
hangar en habitation et construction d'une extension

CERTIFICAT D'URBANISME NON RÉALISABLE prononcé 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 29/10/2025 par selarl givel et deramecourt, Maître DERAMECOURT Emmanuel, 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 B 2639
- situé 696 Rue des Lauwets 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 un changement de destination du hangar en habitation et en la construction d'une extension ;

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 des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 22/01/2026 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 30/01/2026 ;

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 extensions d'habitations (réglementées au sein de la sous-section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), sans que celles-ci ne remettent en cause le caractère agricole de la zone ; (...) le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone, et sous réserve du respect de la qualité architecturale du bâtiment d'origine* » ;

Considérant que le point 4, paragraphe 1, sous-section 2, du règlement de la zone A du PLU susvisé dispose que : « *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* » ;

Considérant que le projet, dont le terrain d'assiette se situe au sein de la zone A du PLU susvisé, prévoit le changement de destination du hangar en habitation et la construction d'une extension d'une surface de plancher de 50 m² ;

Que la construction a été repérée sur le plan de zonage comme étant autorisée à changer de destination ;

Que, cependant, seules les extensions de bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées ; qu'en l'espèce, aucun bâtiment à usage d'habitation n'était existant à la date d'approbation du PLU ; que dès lors, aucune extension ne peut être autorisée ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé en **zone A** du Plan Local d'Urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6 à L.111-10, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes, prescriptions et contraintes suivantes :

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Retrait-gonflement des argiles : Aléa moyen
- Zonage archéologique : Seuil de consultation à 5 000 m²
- Zones potentiellement inondables par remontées de nappes phréatiques

Coefficient d'Emprise au Sol :

- 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.
- Les annexes d'habitation autorisées sont limitées à une unité supplémentaire par construction principale, à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.

Article 3

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

Envoyé en préfecture le 13/02/2026

Reçu en préfecture le 13/02/2026

Publié le 13/02/2026

ID : 062-216207365-20260213-CUB25_71-AR



RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Eau potable	OUI	NOREADE	
Assainissement	NON	NOREADE	
Electricité	OUI	ENEDIS	
Voirie	OUI	COMMUNE	

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

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 13 FEV. 2026

Le Maire,

Jean-Claude THOREZ



Observations :**CDPENAF :**

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF. Celui-ci sera recueilli lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Défense incendie :

La couverture du projet devra être réalisée conformément aux grilles de protection du règlement départemental de la DECI.

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 (SPANC) de Noréade préalablement au dépôt du permis de construire.

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.

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.