Ville d'Oye-Plage

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL NEGATIF

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

COMMUNE DE

OYE PLAGE

CERTIFICAT D'URBANISME n° CU 062645 26 B0116

Déposé le	13/10/2026
Par	SCP CAROLE CAPELLE SOPHIE ROGER-CAPELLE ET ARNAUD DELFLY représentée par ROGER-CAPELLE Sophie
Demeurant	20 Boulevard Lafayette 62100 Calais
Sur un terrain sis	332 Digue Verte, Les Petites Hemmes 62215 OYE PLAGE
Référence(s) cadastrale(s)	AB501
Surface du terrain	1 174,00 m²
Opération projetée :	Construction d'une maison à usage d'habitation

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,
Vu le plan local d'urbanisme Intercommunal approuvé le 25/09/2018 et modifié le 18/09/2025
Vu l'annexe du PLU recensant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), et notamment la servitude de type A8 relative à la protection des dunes ;

• **Considérant l'**article L. 151-43 du Code de l'urbanisme qui dispose que :
« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »

Considérant l'article L 143-3 du code forestier qui dispose que :
« Aucune fouille ne peut être effectuée dans les dunes de mer du Pas-de-Calais en dehors des espaces urbanisés au sens de la section 1 du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme, et ce, jusqu'à la distance de 200 mètres de la laisse de haute mer.
Toutefois, des fouilles nécessitées par le maintien ou la restauration des dunes peuvent faire l'objet d'une autorisation administrative.

Considérant l'article L 143-4 du code forestier qui dispose que :
« Il est défendu, sauf aux propriétaires ou leurs ayants droit, de couper ou d'arracher aucune herbe, plante ou broussaille sur les digues et dunes de mer du Pas-de-Calais. »

Considérant que le terrain référencé AB 501est situé dans le périmètre de protection de la Servitude d'Utilité Publique de type A8 pour la protection des dunes ;

Considérant que le projet consistant en la construction d'une habitation présente une incompatibilité avec la vocation de protection de cette zone ;

• **Considérant l'article Nc1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé** qui dispose que :
*« **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES***
1) Toute construction et installation non mentionnée à l'article suivant.
2) La reconstruction d'un bâtiment démoli, en dehors de la reconstruction après sinistre.
3) Les sous-sols.
*4) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning, et le stationnement de caravanes, **hormis dans le secteur Nt.***
En sus, dans le secteur Nzh :
1) Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.
2) Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.
Sont interdits :
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les comblements, exhaussements et affouillements de toute nature.
Au sein de la bande des 100 mètres en application de la loi Littoral :
Toute construction est interdite dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, en dehors des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
Pour les cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :
La continuité des cours d'eau devra être conservée.
L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.»

• **Considérant l'article Nc2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé** qui dispose que :
"ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS
Dans le secteur Nc :
1) Uniquement pour les exploitations agricoles existantes au moment de l'approbation du PLUi :
La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissantes ou non de la législation sur les installations classées.
Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Leur superficie est limitée à 200m² d'emprise au sol.
Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.
2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLUi, sur la même unité foncière sont autorisées sans que les constructions d'une même unité foncière implantées en totalité en zone N ne dépassent un total de 225m². Sous cette réserve sont admises :
- Les annexes dans la limite de 40m² supplémentaire d'emprise au sol sur l'unité foncière.
-Les extensions dans la limite de 40m² supplémentaire d'emprise au sol sur l'unité foncière.
L'emprise au sol totale des constructions annexes implantées sur la même unité foncière qu'une construction principale située en zone U est limitée à 30m².
4) Les travaux de réfection et d'adaptation.
5) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.
6) La reconstruction après sinistre.
7) Les caves, à condition qu'elles soient cuvelées. »

Considérant que le projet s'implante en zone Nc du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé,

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation,

Considérant que le projet ne fait pas parti des occupations et utilisations des sols autorisées en zone Nc du PLUi,

CERTIFIE

Article 1 : **Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée précisée dans la demande de certificat d'urbanisme susvisée.**

Article 2 : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 7 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de

dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 3 : Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Zone (s):

Nc : Secteur de la zone naturelle correspondant aux coupures d'urbanisation en application de la loi Littoral

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

- Articles L102-13, R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27.

Article 4 ; Droit de préemption :
Le terrain n'est soumis à aucun droit de préemption

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.
SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 5 : Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilité publique :

- Servitude A8 (Protection des dunes) : Dunes de Marck Oye Plage
- Servitude T5 (Aéronautique - protection de la circulation aérienne) : zone maximale de dégagement

Informations et obligations diverses :

- Coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral
- Loi littoral : Bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, pouvant fluctuer avec le trait de côte
- Loi littoral : Délimitation des espaces proches du rivage
- Le terrain est situé dans une zone de contrainte archéologique en application de l'arrêté du Préfet de région du 30/11/2007 : Seuil de consultation à 500m² (OYE-PLAGE - Dunes récentes)
- Niveau d'exposition aux remontées de nappes (GéoRisques) = Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe (Indication de fiabilité associée = MOYENNE)
- RG moyen : Retrait gonflement des sols argileux, aléa moyen
- Zone de sismicité 2 : sismicité faible

Article 6 ; Équipements publics desservant le terrain

État des équipements publics existants :

Eau potable :	*Oui*
Électricité :	*Oui*
Assainissement :	***Non***
Voirie :	*Oui*

Article 7 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :
(Articles l 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les contributions suivantes seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) :

- Taxe d'archéologie préventive (projet soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme) : 0.40 %
- Taxe d'aménagement départementale : 1.80 %
- Taxe d'aménagement communale : 4 %

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)
- Contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité (article L332-17 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Le terrain n'est soumis à aucune participation

Fait à OYE PLAGE, le 20 octobre 2026

Olivier MAJEWICZ

Maire d'Oye-Plage

MAIRIE D'OYE-PLAGE 62215

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État 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).

Date d'affichage en mairie ou sur son site internet : 26/10/2026
Date de transmission au contrôle de légalité : 26/10/2026

Informations à lire attentivement

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :
En application de l'article L.600-12-2 du code de l'urbanisme, le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui entend contester le contenu dudit certificat peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans le délai de DEUX MOIS à partir de la notification du certificat, notamment au moyen de l'application informatique « télérecours citoyen » accessible par le biais du site www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le préfet.
Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).