CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Ville d'Oye-Plage

COMMUNE DE

OYE PLAGE

CERTIFICAT D'URBANISME n° CU 062645 26 B0079

Déposé le	17/07/2026
Par	Madame Delphine DESENCLOS
Demeurant	3 Impasse de la Capelle 62630 TUBERSENT
Sur un terrain sis	16 Chemin Belle Vue, l'Etoile 62215 OYE-PLAGE
Référence(s) cadastrale(s)	AR 186, AR 105
Surface du terrain	1 217,00 m²
Opération projetée :	Création de 2 parcelles constructibles

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'avis des services ENEDIS – ARE Nord-Pas-de-Calais – en date du 20/08/2026 (annexé au présent arrêté),
Vu l'avis du Syndicat intercommunal de la région d'Andres (SIRA) en date du 17/07/2026 (annexé au présent arrêté),

CERTIFIE

Article 1 : **Le terrain peut 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 10 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 aux dispositions d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Zone (s) : **UB** : Zone urbaine mixte de densité moyenne correspondant au centre-bourg

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 est soumis à un droit de préemption urbain (D.P.U) au bénéfice de la Communauté des Communes de la

Région d'Audruicq (CCRA).

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 PT1 (Protection contre les perturbations électromagnétiques) : Zone de protection du centre de Grand-Fort-Philippe
- Servitude PT2 (Liaison hertzienne : protection contre les obstacles) : Zone spéciale de dégagement autour du tronçon Dunkerque Tour Reuze/Escalles Mont Hubert

Informations et obligations diverses :

- **Emplacement réservé n°3 : Création de voirie**
- 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 ; Observations et prescriptions :

- Le terrain est situé partiellement dans un **emplacement réservé n°3** destiné à la création d'une voirie au bénéfice de la commune. Le propriétaire du terrain, conformément à l'article L 230-3 du code de l'Urbanisme peut exiger, de la collectivité locale ou du Service Public du terrain duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande.
- La commune où se situe le projet est concernée par l'existence du **phénomène de retrait-gonflement des sols argileux : le terrain est situé en zone d'aléa moyen**. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argiles afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité, la pérennité et limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement la construction projetée, notamment par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Remontée de nappe :** le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe phréatique afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique
- La demande de permis de construire devra comporter le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif.

Article 7 ; Equipements publics desservant le terrain

Etat des équipements publics existants :

Eau potable :	oui
Electricité :	oui
Assainissement :	non
Voirie :	oui (*observation : voie privée pour le lot A*)

Article 8 : 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 %

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

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération : *Le terrain n'est soumis à aucune participation*

Article 9 ; La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande est soumise à l'accord ou/et à des formalités administratives préalables :

Le projet nécessite le dépôt :
- Demande de déclaration préalable aménagement pour divisions foncières.
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Article 10 : Sursis à statuer : *néant*

Olivier MAJEWICZ
Maire d'OYE-PLAGE
11 sept. 2026

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).

Date d'affichage en mairie ou sur son site internet : 14/09/2026
Date de transmission au contrôle de légalité : 14/09/2026

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.
La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification, 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).