



COMMUNE DE
OYE PLAGE

CERTIFICAT D'URBANISME n° CU 062645 25 B0103

Déposé le	29/08/2025
Par	Monsieur Eric COURDENT
Demeurant	80 Avenue Paul Machy 62215 OYE-PLAGE
Sur un terrain sis	80 Avenue Paul Machy 62215 OYE-PLAGE
Référence(s) cadastrale(s)	BD n°85
Surface du terrain	1 032,00 m ²
Opération projetée :	Construction d'une 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'avis du Syndicat intercommunal de la région d'Andres (SIRA) en date du 12/09/2025 (annexé au présent arrêté),

Vu l'avis du service assainissement de la Communauté de communes du pays d'Audruicq (CCRA) en date du 19/09/2025 (annexé au présent arrêté),

Vu l'avis des services ENEDIS – ARE Nord-Pas-de-Calais – en date du 30/12/2025 (annexé au présent arrêté),

Considérant que le certificat d'urbanisme est tacite depuis le 29/10/2025 et qu'il a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L410-1 du code de l'urbanisme, même si la demande porte sur des éléments mentionnés au b) de cet article,

Considérant que l'administration est tenue de répondre sur la faisabilité de l'opération,

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 11 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) : **UA** : Zone urbaine centrale mixte à densité élevée, correspondant au centre-ville

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'alléner 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'utilités publiques : aucune

Informations et obligations diverses :

- Loi Barnier (Route à Grande Circulation RGC : D940)
- Le terrain est situé dans une zone de contrainte archéologique en application de l'arrêté du Préfet de région du 30/11/2007 : Saisine systématique (OYE-PLAGE -Extension supposée du village médiéval)
- Zone à dominante humide (SDAGE Artois Picardie)
- 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 :

- La présente décision tient compte de l'existence d'une servitude d'accès sur la parcelle cadastrée BD 82 et de la création d'une servitude de passage des réseaux au profit de la parcelle objet de la présente demande sur la parcelle cadastrée BD 86.
- Le terrain est concerné par un aléa de retrait/gonflement des argiles de niveau moyen. Il est rappelé au pétitionnaire que les dispositions législatives et réglementaires des articles L. 112-20 à 25 et R. 112-5 à 10 du code de la construction et de l'habitation sont potentiellement applicables à son projet. Ces dispositions peuvent notamment rendre obligatoire la réalisation d'une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet certains travaux de construction.
- 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
- L'attention du demandeur est attirée sur l'article L.342-21 du code de l'énergie qui précise que lorsque le raccordement au réseau public d'électricité est rendu nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, le coût de ce raccordement est financé par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition (et ce, même en cas d'extension importante du réseau). Cette contribution peut représenter un coût non négligeable. Le futur propriétaire est donc fortement invité à se renseigner auprès du gestionnaire du réseau électrique afin de s'assurer que sa capacité de financement lui permettra de raccorder son projet au réseau public d'électricité.
- Les observations du SIRA et du service assainissement de la CCRA émises dans leurs avis susvisés devront être prises en compte, en particulier celle relative à **l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement**.

Article 7 : Equipements publics desservant le terrain

Etat des équipements publics existants :

Eau potable : *Oui*

Electricité : *Oui*

Assainissement : *Oui*

Voirie : *Oui*

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).

- Redevance d'archéologie préventive (projet soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme) : 0.71%
- Taxe d'aménagement départementale : 1.8%
- Taxe d'aménagement communale : 4 %

Les contributions ci-dessous 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 permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

Article 10 : Sursis à statuer : *néant*

Article 11 : Validité : La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 29/10/2025.

Fait à OYE PLAGE,

Signé électroniquement par : Olivier
MAJEWICZ
Date de signature : 09/01/2026
Qualité : Maire de la ville de OYE
PLAGE



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 DE TRANSMISSION AU CONTROLE DE LEGALITE : 09/01/2026

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DURÉE DE VALIDITÉ

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.**
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).