



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

**COMMUNE DE
OYE PLAGES**

CERTIFICAT D'URBANISME n° CU 062645 25 B0111

Déposé le	15/09/2025
Par	Madame Abbygaelle ORGAER
Demeurant	309 chemin des salines 62215 OYE-PLAGE
Sur un terrain sis	Les Petites Hemmes 62215 OYE PLAGES
Référence(s) cadastrale(s)	AB431
Surface du terrain	657,00 m ²
Opération projetée :	Mise en place d'une Tiny House fixée au sol (non mobile) pour accueillir les Adhérents de l'association "Au-delà du cancer" et des locations courte durée. Installation d'un distributeur automatique de pain

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,

Considérant que le certificat d'urbanisme est tacite depuis le 15/11/2025 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,

Considérant l'article R 111-37 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »

Considérant l'article 1 de la zone UB du règlement du PLUI susvisé, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites, qui dispose que sont interdits :

« • Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à l'usage public (à l'exception des installations de chantier),

• L'ouverture de toute carrière,

• Les nouvelles exploitations agricoles,

• Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning, et le stationnement de caravanes.

• Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, pouvant nuire à la qualité du paysage,

• Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune,

• Les plans d'eau de plus de 1000m².

• Les sous-sols »,

Considérant au vu du plan joint à la demande que l'implantation des constructions est prévue sur la partie du terrain située en UB,

Considérant que l'opération projetée comporte l'installation d'une tiny house destinée à accueillir des séjours de courte durée,

Considérant qu'une tiny house, même ayant perdu ses moyens de mobilité, constitue une construction légère facilement démontable,

Considérant que la tiny house objet de la présente demande sera utilisée de manière temporaire et pour un usage relevant des loisirs,

Considérant que par conséquent la construction envisagée doit être considérée comme une habitation légère de loisirs telle que définie à l'article R111-37 susvisé,

Considérant que l'installation d'une habitation légère de loisirs n'est pas autorisée par le règlement du PLUI précité,

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération présentée 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 8 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):

- **UB** : Zone urbaine mixte de densité moyenne correspondant au centre-bourg
- **A** : Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

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'utilités publiques :

- Servitude A4 (Cours d'eau non domaniaux) : Watergang des Salines Blanquart
- Servitude T5 (Aéronautique - protection de la circulation aérienne) : zone maximale de dégagement

Informations et obligations diverses :

- Itinéraire cyclotouristique : Euro Véloroute n°4 dite du Littoral (Variante - Etude de tracé en cours de concertation)
- A proximité : Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : Haie
- Loi littoral : Délimitation des espaces proches du rivage
- Zone à dominante humide (SDAGE Artois Picardie)
- 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 : Equipements publics desservant le terrain

Etat des équipements publics existants :

Eau potable : *Oui*
Electricité : *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).

- Redevance d'archéologie préventive (projet soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme) : Taux de 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 8 :

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 15/11/2025.

Fait à OYE PLAGE,

Signé électroniquement par : Olivier
MAJEWICZ
Date de signature : 25/11/2025
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 : *25/11/2025*

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 (Greffes 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).
