



Année 2025 Arrêtés n°054

**DOSSIER : N° CU 062 491 24 00146**

Déposé le : 13/12/2024

Demandeur(s) : Madame DAHLAB LAURENCE

Demeurant : 35 RUE DU GENERAL DE GAULLE  
LAVENTIE (62840)

Adresse des travaux : 35 rue du Gl de Gaulle à  
LAVENTIE (62840)

Référence(s) cadastrale(s) : AH 179, AH 200

Nature des travaux : construction d'une maison

## **CERTIFICAT D'URBANISME NON RÉALISABLE prononcé au nom de la commune de LAVENTIE**

### **Le Maire de la Commune de LAVENTIE**

Vu la demande présentée le 13/12/2024 par Madame DAHLAB LAURENCE, 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 62491 AH 179, 62491 AH 200
- situé 35 rue du Gl de Gaulle à LAVENTIE (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 Construction d'une habitation ;

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 22/09/2016, modifié le 07/12/2017 et le 12/07/2023 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 20/01/2025 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental du Pas de Calais en date du 04/02/2025 ;

Vu l'avis des services assainissement, eau potable et incendie de NOREADE en date du 14/02/2025 ;

Considérant que l'article 3 du règlement de la zone UB du PLU susvisé dispose que : « *Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil* » ;

Considérant que le projet, dont le terrain d'assiette se situe au sein de la zone UB du PLU susvisé, prévoit la construction d'une maison sur la parcelle AH 200 ; considérant que le terrain d'assiette de l'opération ne dispose d'aucun accès à une voie publique ou privée et est par conséquent enclavé ; que le dossier ne mentionne aucune servitude de passage instituée par acte authentique ou voie judiciaire ; que le terrain est inconstructible ;

# 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 UB** 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. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Retrait-gonflement des argiles : aléa moyen
- Zonage archéologique : Seuil de consultation à 5 000 m<sup>2</sup>

Coefficient d'Emprise au Sol : Néant.

## Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain (zones U-AU) par délibération du 09/12/2016 au bénéfice de la commune.

## Article 4

La situation des équipements est la suivante :

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

## 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 L331-38 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 d'information tacite dont bénéficie le demandeur, sont celles mentionnées aux articles ci-dessus.

LAVENTIE, le 28 Février 2025  
Le Maire, de Laventie,  
Jean-Philippe BOONAERT



### **Observations :**

#### **\*Electricité :**

Le dossier a été instruit sur la base d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conformément au référentiel technique d'Enedis.

**Voirie :**

Le gestionnaire de la voirie sera consulté lors du dépôt du permis de construire.

Les traversées de chaussées pour les raccordements aux réseaux des concessionnaires devront être réalisées par fonçage, aucune autorisation d'ouverture de la chaussée ne sera délivrée.

Une demande d'alignement devra être adressée auprès de nos services de la MDADT de l'Artois afin de définir l'implantation de la nouvelle parcelle et des coffrets concessionnaire. Une demande de permission de voirie devra être adressée auprès nos services de la MDADT de l'Artois en cas d'intervention sur le domaine public. (Aménagement d'accès, raccordement aux réseaux...).

Une autorisation d'ouverture en trottoir devra être faire en Mairie de Laventie.

L'attention du demandeur est attirée sur la récente réfection de voirie au droit du projet qui pourrait empêcher un retour favorable des autorisations d'ouverture de voirie ou/et trottoir, indispensable pour la construction des boîtes de raccordement « eaux usées » et « eaux pluviales ».

**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](http://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.