Envoyé en préfecture le 01/02/2024
Reçu en préfecture le 01/02/2024
Publié le
ID : 080-218002202-20240131-CU_228_23_M0132-AU

VILLE DU CROTOY

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N° CU 80228 23 M0132
déposé le 18/12/2023

par	Maître Marie VERDIER
demeurant	52bis route Nationale
	80860 NOUVION
sur un terrain sis	RUE BESSIE COLEMAN 80550 LE CROTOY cadastré AW310, AW311
surface	702,00 m²

objet de la demande : division du terrain et construction d'une habitation

Le Maire,

Vu la demande présentée le 22 novem18 décembre 2023 en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :
- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 AW310, AW311
- situé RUE BESSIE COLEMAN 80550 LE CROTOY,

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la division du terrain et la construction d'une habitation,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 08 décembre 2015, sa modification simplifiée n° 1 approuvée le 21/04/2016, et sa modification n°1 approuvée le 01/06/2021,
Vu la délibération n° DE_2021_0144 du 14/12/2021 de la Communauté de Communes Ponthieu Marquenterre déléguant le droit de préemption urbain simple,
Vu la délibération n° DEL/2022/001 du 28/01/2022 de la commune acceptant la délégation du droit de préemption urbain simple de la Communauté de Communes Ponthieu Marquenterre au profit de la commune,

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve que :
- La future construction respecte le règlement du plan local d'urbanisme susvisé.
- Les éventuels travaux impactant le domaine public fassent l'objet d'une autorisation préalable auprès du Directeur des Services Techniques de la Mairie.

Envoyé en préfecture le 01/02/2024
Reçu en préfecture le 01/02/2024
Publié le
ID : 080-218002202-20240131-CU_228_23_M0132-AU

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
• art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21

Le terrain est situé en zone UAa du PLU

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

• Servitudes de protection des Sites inscrits
• Contraintes archéologiques
• Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception
• Loi Littoral : espace proche du rivage

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain SIMPLE par délibération du 28 janvier 2022 au bénéfice de la commune.
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 4

Les informations suivantes sont portées à la connaissance du demandeur :
- Le terrain est situé en ZNIEFF de type 2 et en zone à dominante humide.
- Le terrain est situé dans une commune où se trouvent des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à l'article L.111-3 du code rural. Ce dernier instaure une zone d'exclusion réciproque de cent mètres entre tout point de l'installation classée et toute autre construction. Pour être autorisée, la construction projetée devra respecter cette condition.
- Le terrain est situé dans une commune où se trouvent des installations agricoles soumises au règlement sanitaire départemental. Ce dernier instaure une zone d'exclusion réciproque. Pour être autorisée, la construction projetée devra respecter cette condition.
Toutefois, la loi prévoit des possibilités de dérogation qui seront examinées à l'occasion de l'instruction d'un permis de construire.

Article 5

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipements :	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

Envoyé en préfecture le 01/02/2024
Reçu en préfecture le 01/02/2024
Publié le
ID : 080-218002202-20240131-CU_228_23_M0132-AU

Le demandeur prendra à sa charge les dépenses nécessaires au raccordement de la future construction aux réseaux publics existants.
La construction devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant au droit de la parcelle.

Article 6

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA COMMUNALE	Taux = 5 %
TA DEPARTEMENTALE	Taux = 2,30 %
Redevance Archéologique Préventive	Taux = 0,40 %

Article 7

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.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour équipement publics exceptionnels (art. L.332-6-1-2°-c) et L.332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (PVR) - art. L.332-6-1-2° d) L.332-11-1 et L.332-11-2 du code de l'urbanisme.

Article 8

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'État en charge : Des monuments historiques et des espaces protégés,

Envoyé en préfecture le 01/02/2024
Reçu en préfecture le 01/02/2024
Publié le
ID : 080-218002202-20240131-CU_228_23_M0132-AU

Article 9

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront nécessaires :

- Déclaration préalable pour division du terrain
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Fait à LE CROTOY, Le 31 janvier 2024
Le Maire,
P/O Le Maire-Adjoint

Tahar BORDJI

MAIRIE DU CROTOY (Somme)

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).

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.

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).

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.
Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 m².
(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).
Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.
Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. 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).