

MAIRIE D' OSTRICOURT	CERTIFICAT D'URBANISME Réalisable DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
---------------------------------	---

Demande déposée le 22/04/2026	N° CU 059 452 26 00032
Par : 2CT GEOMETRE-EXPERT Représenté par : Madame TAFFIN Cécile Demeurant à : 81 bis rue René Lanoy 62300 LENS Représenté par : Madame TAFFIN Cécile	

Le Maire de la Commune d' Ostricourt

Vu la demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel (type b) susvisée pour projet de division d'un terrain en 3 lots à bâtir pour construction à destination économique :

- lot A : 390 m² ;
- lot B : 399 m² ;
- lot C : 661 m² .

Les accès aux lots s'effectueront depuis la rue de la Fosse 6 :

- lot A : une servitude de passage de 5 m de large (à constituer) permet d'accéder au lot ;
- lot B : une servitude de passage de 7m de large (existante) permet d'accéder au lot ;
- lot C : le lot est directement accessible depuis la rue de la Fosse 6,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le PLU approuvé le 02/06/06, modifié le 19/12/07, le 26/09/08, le 16/03/12, le 06/11/15, et le 29/01/2020, modifié et révisé le 27/05/2024,

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 27/04/2026,

Vu l'avis de la CCPC - Service Voirie en date du 18/06/2026,

Vu l'avis de NOREADE - Service Assainissement en date du 04/05/2026,

Vu l'avis de NOREADE - Service Incendie en date du 04/05/2026,

Vu l'avis de NOREADE - Service Eau Potable en date du 04/05/2026,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 19/05/2026,

Vu la consultation de la CCPC - Service Déchets en date du 29/04/2026,

CADRE 1 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Sur un terrain sis : Rue de la Fosse 6

Références cadastrales : 452 AB 438

Superficie du terrain de la demande (*) : 1450 m²

() sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur*

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Projet de division d'un terrain en 3 lots à bâtir pour construction à destination économique :

- lot A : 390 m² ;
- lot B : 399 m² ;
- lot C : 661 m² .

Les accès aux lots s'effectueront depuis la rue de la Fosse 6 :

- lot A : une servitude de passage de 5 m de large (à constituer) permet d'accéder au lot ;
- lot B : une servitude de passage de 7m de large (existante) permet d'accéder au lot ;
- lot C : le lot est directement accessible depuis la rue de la Fosse 6.

CADRE 3 : RÉPONSE A LA DEMANDE (POUR UNE OPERATION DETAILLEE)

- L'opération est **REALISABLE (*)**

() sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le **cadre 11***

CADRE 4 : ACCORDS OU AVIS NÉCESSAIRES

En raison de la situation du terrain, toute autorisation sera soumise à l'avis de :

- CCPC - Service Voirie
- CCPC - Service Déchets
- SDIS (PLAT'AU)
- NOREADE (PLAT'AU)
- ENEDIS - CALAIS (PLAT'AU)

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est situé dans une zone où s'applique le droit de préemption urbain **au bénéfice de la CCPC**.

Il est précisé que la CCPC peut, le cas échéant, déléguer l'exercice de ce droit en application de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme. Pour les zones A et N, le droit de préemption urbain ne s'applique pas sur le terrain mais il peut être soumis à d'autres droits de préemption.

CADRE 6 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sans objet

CADRE 7 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété ou la partie qui en serait détachée.

Votre terrain est soumis au zonage suivant :

UE

CADRE 8 : PRESCRIPTIONS ET OBLIGATIONS DIVERSES APPLICABLES AU TERRAIN

- Zonage archéologique préventive (Saisine seuil 5000 m²)
- Exposition au Retrait Gonflement des argiles (aléa faible pour une partie du terrain)

CADRE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseaux / Equipements	Desserte	Observations
Eau potable	Desservi	Les prescriptions et observations de NOREADE – service Eau Potable précisées dans l'avis ci-joint en date du 04/05/2026 devront être respectées.
Assainissement	Desservi	Les prescriptions et observations des services de NOREADE – service Assainissement précisées dans l'avis ci-joint en date du 04/05/2026 devront être respectées.
Electricité	Non desservi	Les raccordements aux différents réseaux seront réalisés conformément aux prescriptions d'ENEDIS dans l'avis ci-joint en date du 19/05/2026. Une extension du réseau électrique à la charge du pétitionnaire est nécessaire afin d'alimenter le projet.
Voirie	Desservi Voie communale	Les éventuelles prescriptions et observations du gestionnaire de voirie devront être respectées.

CADRE 10 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLE AU TERRAIN

(Articles L. 332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme)

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.

- Taxe d'aménagement (part communale) : 5%
- Taxe d'aménagement (part départementale) : 1,45%
- Redevance d'Archéologie Préventive : 0,64%

Les **participations** ci-dessous pourront être exigées à l'occasion de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable de travaux. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis de construire dans l'arrêté pris dans les deux mois suivants la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L 332-6-12 c et L 332-8 du code de l'urbanisme),
- Participation pour voirie et réseaux (articles L 332-6-1-2°d, L 332-11-1 et L 332-11-2 du code de l'urbanisme).

Versement pour sous densité (articles L331-36 du code de l'urbanisme).

CADRE 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le projet est localisé en zone UE, il devra être conforme en tous points aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de cette zone.

Conformément à l'avis de Noréade Assainissement en date du 04/05/2026, les eaux pluviales issues du projet devront être infiltrées à la parcelle.

Le terrain se situe pour partie en dehors des secteurs d'aléa *moyen/fort* au retrait-gonflement des argiles.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles.

Votre projet ne se situe pas en secteur d'aléa moyen ou fort au retrait-gonflement des argiles. Cependant, en raison de la forte prévalence du risque sur l'ensemble du territoire y compris en dehors de ces secteurs, la Communauté de communes Pévèle Carembault conseille aux pétitionnaires de procéder à ces études dans le cadre de tout projet, indépendamment de la qualification de l'aléa.

En complément, il est porté à la connaissance du pétitionnaire les mesures préventives édictées par le BRGM (<https://www.brgm.fr/fr/actualite/dossier-thematique/risques-amenagement-territoire-retrait-gonflement-argiles>).

CADRE 12 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Demande de **Déclaration Préalable (DP)** – division foncière

Demande de **Permis de construire (PC)**

Fait à Ostricourt,

Le 19/06/2026,

Le Maire,

Bruno RUSINEK



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).

INFORMATIONS - À 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 (Greffé 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 :

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 compter de la notification du certificat ou du rejet implicite d'un recours gracieux ou hiérarchique. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique Télérecours Citoyens, accessible via le site www.telerecours.fr. Le destinataire peut préalablement former un recours gracieux auprès de l'auteur de la

décision ou, le cas échéant, un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de l'urbanisme lorsque la décision est prise par le préfet. Le délai pour former un recours gracieux ou hiérarchique est d'un mois à compter de la notification de la décision ; le silence gardé par l'autorité compétente pendant plus de deux mois vaut décision implicite de rejet. L'exercice de ces recours ne proroge pas le délai de recours contentieux de deux mois.