

ACCORD D'UN CERTIFICAT D'URBANISME DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER N°	CU 062758 24 00121
déposé le	17/07/2024
par	NOVALYS représentée par Monsieur TANT Benjamin
demeurant	41 Boulevard Ambroise Paré 80000 Amiens CEDEX 1
sur un terrain sis	BERTINGHEM 62280 SAINT MARTIN BOULOGNE cadastré BR48, BR47
surface	51 958,00 m ²

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L410-1 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 situé à Saint Martin Boulogne cadastré section BR, parcelle 47 & 48 et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant à édifier des immeubles collectifs de 233 logements et d'un commerce

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 6 avril 2017 et modifié le 29 juin 2023 et le 11 avril 2024

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2008 par laquelle le Conseil Municipal a décidé de créer la ZAC Multisites et a approuvé le dossier de création de ladite ZAC

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2018 par laquelle le Conseil Municipal a décidé d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Multisites, consultable sur le site de la ville

ARRETE

Article 1 : Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme sous réserve des dispositions reprises aux articles visés ci-après :

Article 2 : Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 6 avril 2017 et modifié le 29 juin 2023 et le 11 avril 2024

En zone : N & 1AUh II (N : espaces naturels & 1AUh II : zone à urbaniser de densité de niveau 2

Situé également dans la ZAC Multisites et grevé d'une OAP secteur OSTROHOVE

L'aménageur devra engager toutes les procédures environnementales nécessaires, notamment celle relative à la loi sur l'eau

Article 3 : Le terrain, objet de la demande est soumis au **Droit de Prémption Urbain Simple : bénéficiaire la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.**

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra adresser en Mairie de Saint Martin Boulogne une déclaration d'intention d'aliéner.

Elle comportera notamment l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration. Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué, il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

Article 4 : Les taxes suivantes seront assises et liquidées après 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.

- Taxe d'Aménagement au taux de 4.80% (3% pour la part communale, votée par délibération du Conseil Municipal du 29.09.2011 et 1.80% pour la part départementale).
- Redevance d'archéologie préventive 0.40% (en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17.01.2001, relative à l'archéologie préventive).

Article 5 : Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Servitudes d'utilités publiques (SUP) & Informations et obligations diverses (IOD) :

- Servitudes de classement et de protection
ENS – Espace naturel sensible
- Zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté Préfectoral du 15/02/02, exécutoire le 05/04/02).
- SA- obligation de protection des sites archéologiques,
Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises ou avant d'engager toute autre procédure saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques ». En effet, l'aménagement projeté (lotissement) est situé à proximité de vestiges archéologiques de l'époque romaine (sépultures du complexe sportif de la Waroquerie).

Informations et obligations diverses :

Zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté Préfectoral du 15/02/02, exécutoire le 05/04/02).

Aléas, risques naturels et technologiques et nuisances :

- Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé le 06/07/2021
- Par arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2020 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers soumis à des risques naturels, miniers et technologiques, la commune de Saint Martin Boulogne est située dans une zone de sismicité à aléa faible et en zone à potentiel radon très faible.
- Transport de matières dangereuses – Tempêtes.
- Aléa retrait-gonflement des argiles : moyen

Article 6 : Situation des Equipements

EAU	VEOLIA (voir avis)	Le réseau ne couvre pas la parcelle
DECI		Un poteau incendie devra être réalisé pour garantir la défense incendie
Assainissement		Le réseau ne couvre pas la parcelle
ELECTRICITE	ENEDIS (voir avis)	Le raccordement au réseau public de distribution ne peut être réalisé Des travaux d'extension sont nécessaires

La viabilisation du projet est à la charge intégrale de l'aménageur.

Observations et prescriptions :

Toutes les prescriptions réglementaires de la zone 1AUh II devront être respectées.

Les raccordements aux réseaux publics (eau potable, électricité...) sont à la charge du constructeur. Aucune participation financière ne pourra être réclamée à la Collectivité.

Pour permettre le détachement de la parcelle à construire, une autorisation devra être sollicitée. Il en est de même pour la construction future.

Fait à SAINT MARTIN BOULOGNE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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 (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

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).