



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

DOSSIER N°	CU 062758 26 00049
déposé le	11/03/2026
Par	ADAM CURAME 13 Place du Marché aux Chevaux
demeurant	62310 Fruges
sur un terrain sis	Route de Saint Omer 62280 SAINT MARTIN BOULOGNE cadastré AO223
Surface	588,00 m ²

Le Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel présentée par la SELARL ADAM CURAME concernant un terrain situé Route de Saint-Omer à SAINT-MARTIN-BOULOGNE, cadastré section AO n°223, d'une superficie de 588 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.410-1 et suivants et R.410-1 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 le projet portant sur la construction d'un bâtiment à usage de bureaux avec création de 10 places de stationnement ;

Vu le plan cadastral joint à la demande ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 09 avril 2026 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 13 avril 2026 ;

ARRETE

Article 1 : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération suivante :

Construction d'un bâtiment à usage de bureaux avec création de 10 places de stationnement sur la parcelle cadastrée section AO n°223.

Article 2 : Le terrain est situé en zone UCd du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 6 avril 2017 et modifié le 29 juin 2023 et le 11 avril 2024

La zone UCd correspond à des espaces urbains résidentiels de formes multiples à vocation principale d'habitat.

Le projet devra respecter l'ensemble des dispositions du règlement de la zone UCd et notamment celles relatives :

- aux accès et à la desserte des terrains ;
- aux raccordements aux réseaux ;
- à l'implantation des constructions ;
- aux retraits par rapport aux voies et limites séparatives ;

- à la hauteur des constructions ;
- à l'aspect extérieur des constructions ;
- au stationnement ;
- à la gestion des eaux pluviales.

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 est de 0.71 euros du m² (en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17.01.2001, relative à l'archéologie préventive) pour la période du 1 janvier 2025 au 31 décembre 2025 arrêté du 20 décembre 2024.

Article 5 :

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par l'article L 332-12 C.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 :

Servitudes d'utilité publique et informations diverses

Le terrain demeure soumis à l'ensemble des servitudes et réglementations applicables figurant dans les documents d'urbanisme en vigueur.

Observations particulières

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé dans un secteur à vocation principale d'habitat.

La compatibilité du projet de bureaux avec son environnement immédiat ainsi que son insertion urbaine devront être démontrées dans le cadre de la demande de permis de construire.

Aléas, risques naturels et technologiques et nuisances :

- Par arrêté préfectoral du 14 Avril 2022 modifiant l'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.

Article 7 ;

Situation des Equipements

	Etat	Capacité	Gestionnaire	Observations
Eau potable	Desservi	Capacité suffisante	VEOLIA	Réseau AEP Ø125 mm présent dans la rue. Pression statique d'environ 3,4 bars.
Assainissement	Existant	Capacité suffisante	VEOLIA	Réseau séparatif présent dans la rue et couvrant les besoins du projet.
Eaux pluviales	A gérer à la parcelle	A déterminer	Pétitionnaire	L'infiltration devra être privilégiée autant que possible
Electricité	Desservi	Capacité suffisante	ENEDIS	Raccordement réalisable par simple branchement.
Voirie	Desservi	Capacité suffisante	COMMUNE	Accès depuis le Route de Saint Omer
Défense incendi	Desservi	A confirmer	SDIS	Présence d'un poteau incendie Ø100 mm à moins de 200 mètres. Validation à confirmer lors du permis de construire.

Toutes informations relatives aux raccordements d'eaux usées (assainissement) sont à solliciter directement auprès de Véolia au 03.21.87.79.59 ou par email : veolia-rdv-contrôle-assainissement@veolia.com

Et toutes ces informations sont sur le site de la CAB : aggllo-boulonnais.fr

Article 8 ; Préalablement à la réalisation du projet, les formalités suivantes seront nécessaires :

- Dépôt d'une demande de permis de construire ;
- Validation des raccordements concessionnaires ;
- Respect des prescriptions de la zone UCd ;
- Gestion des eaux pluviales conformément au règlement du PLUi.

Observations et prescriptions :

Toutes les prescriptions réglementaires de la zone UCd devront être respectées.

L'infiltration des eaux pluviales devra être privilégiée. En cas d'impossibilité technique démontrée, un dispositif de rétention adapté devra être mis en œuvre.

Le nombre de places de stationnement devra être justifié au regard des besoins réels de l'activité projetée lors du dépôt de la demande de permis de construire.

IMPORTANT :

En l'absence d'éléments précis relatifs à l'implantation, à l'emprise au sol, à la hauteur, au traitement architectural et à l'insertion paysagère de la construction projetée, le présent certificat d'urbanisme ne préjuge pas de la conformité de ces caractéristiques aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Ces éléments devront être précisés et justifiés dans le cadre de la demande de permis de construire. Ils feront l'objet d'un examen spécifique lors de l'instruction de cette autorisation, notamment au regard des articles UCd.6 à UCd.12 du règlement du PLUi.

Le présent certificat ne vaut donc pas validation de la hauteur, de l'emprise au sol, de l'implantation, du stationnement, ni des caractéristiques architecturales du projet envisagé.

Fait à SAINT MARTIN BOULOGNE, le 02 JUIN 2026




Pour Le Maire et par délégation

Frédérique BOUKO

Adjointe à l'Urbanisme,
à l'aménagement du territoire
et à l'environnement

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.

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).