
DOSSIER N°	CU 062758 26 00078
déposé le	13/04/2026
Par	PHM Invest représentée par BELLEGO Gwénohé
demeurant	4B Rue Pierre Mendès France 47550 Boé
sur un terrain sis	Route de Rupembert 62280 SAINT MARTIN BOULOGNE cadastré AN293, AN295
Surface	28 981,00 m ²

Le Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel déposée le 14 avril 2026 par la SAS PHM INVEST représentée par Monsieur Gwénohé BELLEGO concernant un terrain situé Route de Rupembert à SAINT-MARTIN-BOULOGNE, cadastré section AN n°293 et 295 pour une superficie totale de 28 981 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 de bureaux et d'une zone technique ;

Vu le plan de masse esquisse fourni ;

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais en date du 22 avril 2026 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 11 mai 2026 ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 12 mai 2026 ;

ARRETE

Article 1 : Le terrain objet de la demande **peut être utilisé** pour la réalisation de l'opération envisagée, **sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :**

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

Situation du terrain : zone UEc

La zone UEc correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économiques commerciales.

Le projet devra respecter l'ensemble des prescriptions réglementaires applicables à cette zone et notamment les dispositions relatives :

- aux accès et à la desserte ;
- aux retraits par rapport aux voies et limites séparatives ;
- au stationnement ;
- à la gestion des eaux pluviales ;
- aux espaces verts et plantations.

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 (SUP) et informations diverses

- Zonage archéologique applicable ;
- Risque de retrait-gonflement des argiles : aléa moyen ;
- Risques de mouvements de terrain le cas échéant ;
- Servitudes liées aux réseaux publics existants.

Observations particulières

La présence d'une canalisation publique d'eau potable traversant les parcelles concernées devra être prise en compte dans la conception du projet.

Un repérage précis des réseaux devra être effectué avant toute intervention.

Toute construction devra respecter les servitudes techniques attachées à ces ouvrages.

Article 7 :

Situation des Equipements

	Etat	Capacité	Gestionnaire	Observations
Eau potable	Desservi	Capacité suffisante	VEOLIA	Réseau AEP Ø100 existant traversant le terrain. Servitude de réseau à prévoir. Voir avis VEOLIA.
Assainissement	Inexistant			Assainissement non collectif à mettre en œuvre conformément à la réglementation.
Electricité	Desservi	Sous réserve d'extension	ENEDIS	Raccordement réalisable avec travaux d'extension du réseau public. Voir avis ENEDIS.

Voirie	Desservi			Accès depuis la Route de Rupembert.
Défense incendie	Desservi			Présence de plusieurs poteaux incendie à proximité. 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 : agqlo-boulonnais.fr

Article 8 ; Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront (entre autres) nécessaire :

- Dépôt d'une demande de permis de construire ;
- Validation des raccordements par les concessionnaires ;
- Réalisation des travaux d'extension du réseau électrique nécessaires au raccordement du projet ;
- Validation du dispositif d'assainissement non collectif ;
- Respect des prescriptions du règlement de la zone UEc.

Observations et prescriptions :

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

La présence du réseau public d'eau potable traversant le terrain devra être prise en compte dans l'implantation définitive des constructions.

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

Les servitudes de passage et de réseau nécessaires devront être établies préalablement à la réalisation du projet.

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 (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).