

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL A CARACTERE NEGATIF

DEMANDE N°CU 59663 24 A0063

de Madame Isabelle HANNON

demeurant 10 rue des Goelettes

59140 Dunkerque

présentée le 17/06/2024

sur un terrain sis 131 chemin de Winnezeele, 59470 Wormhout

parcelle AB477

surface 393,00 m²

propriétaire

objet de la demande : Je voudrais faire une extension de la maison sur le côté et l'arrière. Sur le côté, la toiture sera en prolongement de l'existant, donc il y aura un rdc et un étage. Sur l'arrière seulement un rdc. Il y aura, je pense, 2 ou 3 fenêtres sur le côté. Baie vitrée côté jardin. Les menuiseries seront en PVC blanc avec volets électriques. Les vélux seront en partie arrière de la maison. La façade sera en enduit projeté lisse (couleur à définir). En option : j'aurai voulu faire un garage ou un carport sur le devant de la maison.

Le Maire de Wormhout,

Vu la demande d'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 applicables,

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 7 juillet 2022 opposable le 19 juillet 2022 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvée le 27 juin 2023 opposable le 10 juillet 2023 ;

Vu la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvée le 13 février 2024 opposable le 21 février 2024 ;

Considérant que le projet consiste en la création d'une extension et d'un garage en zone U, secteur UD4, du PLUi de la CCHF ;

Considérant que l'article 3c) du règlement de la zone U précise que toute construction doit être édifiée avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite de voie publique ;

Considérant que l'article 3c du règlement de la zone U précise que pour respecter une harmonie avec les constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant ;

Considérant qu'à la lecture de l'article susvisé le projet d'extension semble réalisable, mais celui de carport ou garage ne l'est pas ;

Considérant qu'il convient de revoir l'implantation du projet de garage ou de carport ;

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation envisagée.

Article 2 : Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) : L'unité foncière est située en zone UD4, zone urbaine mixte.

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au certificat.

Article 3 : Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

AC1	Protection des Monuments Historiques
-----	--------------------------------------

Article 4 : Droit de préemption affecté au dossier : par délibération du Conseil Communautaire en date du 07/07/2022, le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) au profit 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 5 : Équipements publics

Type d'équipement	Terrain desservi
Eau potable	Oui
Electricité	Oui
Assainissement	Oui
Voirie	Oui

Article 6 : Observations et prescriptions particulières : Le terrain est situé dans une commune concernée par :

- Zone de préemption archéologique : seuil de saisine : 5000m² ;
- Phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, exposition moyenne ;

Fait à Wormhout, le 19 AOUT 2024
Le Maire, David CALCOEN



[Signature]
Pour le Maire,
l'Adjoint délégué
Flavie DEHAUT

Observations : Il est porté à l'attention du pétitionnaire que la destruction de tout type de bâtiment est soumise à permis de démolir, étant donné que la parcelle est située dans un secteur de monuments historiques.

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).

