

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL A CARACTERE NEGATIF

DEMANDE N°CU 59663 26 00073

de DELVART Vincent, représentée par Monsieur DELVART Vincent

demeurant 124 Avenue du Large, 59140 DUNKERQUE

présentée le 09 juin 2026

sur un terrain sis 21 Rue Van Gogh, 59470 WORMHOUT

parcelle AC52

surface 1 035,00 m²

propriétaire M Kléber HELIN

objet de la demande : construction d'un hangar de 300m² en vue d'une activité

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 la déclaration préalable n°59663 25 0 0035, délivrée le 26 mars 2025 et autorisant la division du terrain ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre, tel qu'approuvé le 7 juillet 2022 et modifié en dernier lieu par la délibération du 16 décembre 2025, opposable le 5 janvier 2026 ;

Vu l'avis assorti d'observations de Noréade, la Régie du SIDEN-SIAN en date du 07 juillet 2026 ;

Vu l'avis assorti d'observations d'Enedis ARE Nord-Pas-de-Calais en date du 10 juillet 2026 ;

Vu l'avis favorable du Service Département d'Incendie et de Secours du Nord – Groupement Prévention en date du 17 juillet 2026 ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est concerné par un aléa faible à moyen du risque inondation du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Vallée de l'Yser, matérialisé par une zone bleue non hachurée ;

Considérant que l'article 3.3 du règlement de la zone bleue du PPRI de la Vallée de l'Yser dispose que : « *Types de constructions admises sous réserves des prescriptions : sont soumises au respect des conditions du présent chapitre [...], les constructions neuves ou extensions sous réserve que la construction et les exhaussements associés à la mise en sécurité du projet ne soient pas supérieurs à 20% de la surface de l'unité foncière touchée par la zone bleue. Ne sont pas prises en compte dans ce calcul les surfaces permettant l'écoulement normal du lit mineur. Cette limite est portée à 30% pour les bâtiments d'activités ou les équipements publics. Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite à la date d'approbation du présent Plan de Prévention des Risques, une extension de 20m² est autorisée* » ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet a une superficie de 971m² ; que la surface de planche maximale autorisée est de 30% de la superficie de ce terrain, soit 291.30m² ; que le projet prévoit la création d'un hangar de 300m² à usage d'une activité, ce qui contrevient manifestement à l'article susvisé ;

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) :
Le terrain d'assiette est situé en zone UE, zone économique.
Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au certificat.



Article 3 : Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

PM1	Plan de Prévention des Risques Naturels : inondation <u>Cours d'eau concerné(s) :</u> - Peene Becque
-----	--

Article 4 : Droit de préemption affecté au dossier : Par délibération du Conseil Communautaire en date du 07 juillet 2022, les terrains son soumis au Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) au profit de la CCHF.

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	Observations
Eau potable	Oui	Voir avis de Noréade en date du 07 juillet 2026
Electricité	Oui	Voir avis d'Enedis en date du 10 juillet 2026
Assainissement	Oui	Voir avis de Noréade en date du 07 juillet 2026
Voirie	Oui	
Défense Incendie	Oui	Voir avis du SDIS 59 en date du 17 juillet 2026

Article 6 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :
(Articles L. 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

TAXES

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L. 332-28 du Code de l'Urbanisme).

- Taxes d'aménagement :
 - Taxe Communale 5 %
 - Taxe Départementale 1.45 %
 - Redevance Archéologie Préventive (RAP) 0.40 %
- Le versement pour sous-densité L. 331-36 et L. 331-37 du CU

PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L. 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8)
- Participation au financement des équipements propres prévue à l'article L. 332-15 du CU
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (Article L. 332-6-1-2ème – a)
- Participation en ZAC prévue à l'article L. 311-4 du CU

Participations préalablement instaurées par délibération : néant.

Article 7 : Le terrain est concerné par :

- Zone de préemption archéologiques : seuil de saisine 5000 m² ;
- Phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, exposition forte ;
- Plan de Prévention des Risques Naturels inondation, aléa faible à moyen, zone bleue non hachurée.





Fait à Wormhout, le 03 08 2026
Le Maire, David CALCOEN

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.

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).



