Commune de Bayenghem-lez-Eperlecques

Délibération du Conseil Municipal

L'an deux mil vingt-trois, le neuf juin à dix-neuf heures et vingt minutes, les Membres du Conseil Municipal se sont réunis, suivant convocation du quinze mai deux mille vingt-trois, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel BOUHIN, Maire.
Etaient Présents Monsieur Jean-Michel BOUHIN, Maire, Mesdames Marie-Antoinette RAYMOND, Murielle DELEZOIDE Adjointes au Maire, Monsieur Hervé DEBARRE, Adjoint au Maire, Sylvain IKET, Michel BRAME, Willy SCHRAEN, Dorianne DUBOCQUET, Stéphanie DORLENCOURT conseillers municipaux, la majorité étant atteinte, les membres en exercice peuvent délibérer en exécution de l'article L2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales,
M. Vincent KERCKHOVE donne procuration à M. Willy SCHRAEN
Mme Hélène SAISON donne procuration à Mme Murielle DELEZOIDE
M. Alain ZEGRE donne procuration à Monsieur le Maire
Mme Jennifer DELTOMBE, absente
Mme Murielle DELEZOIDE est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, qu'il accepte, assisté des Services Administratifs, pour rédiger les Procès-verbaux de séance, l'assister dans les opérations de vote et de tenue du Registre des Délibérations conformément à l'article L2121-15 du CGCT.
Monsieur le Maire demande l'approbation du compte-rendu du vingt-et-un mars deux mil vingt-trois propose la signature du Registre précisant l'article 2121-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ; à l'unanimité le compte-rendu du vingt-et-un mars deux mil vingt-trois est adopté à l'unanimité.
Monsieur le Maire déclare la séance ouverte à dix-neuf heures vingt minutes pour une présentation des panneaux photovoltaïques sur le bâtiment de la mairie.
Les membres présents formant la majorité des Membres en exercice, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte pour le conseil municipal à dix-neuf heures vingt minutes

= = == == = = = = = = = = = = = =

Délibération 23 06 126

REÇU EN SOUS-PREFECTURE
DE SAINT-OMER, le
16 JUIN 2023

ACQUISITION D'UN BIEN PAR VOIE DE PREEMPTION

Monsieur le Maire expose,
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 213-4 et suivants, R 211-1 et suivants, et L 300-1,
Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie sous le n° DIA02, reçue le 16 mai 2023 adressée par maître DELPLACE notaire à Audruicq en vue de la cession moyennant le prix de 64 000.00 € d'une propriété sise à Bayenghem lez Eperlecques, cadastrée section ZB 86 et 88 d'une superficie totale de 1619 m², appartenant en indivision à Mme Marie ALLES, épouse COUSIN, Mme Marie-Cécile ALLES épouse LEFEBVRE

Considérant que la commune souhaite installer le skate park sur cette parcelle et envisage l'agrandissement dans les années à venir,
Décide, à l'unanimité
D'acquérir par voie de préemption un bien situé à Bayenghem lez Eperlecques cadastré section au ZB 88 etZB 86 rue de Monnecove, uniquement la partie constructible d'une

superficie environ de 660 m² appartenant à Monsieur ALLES comme le stipule le certificat d'urbanisme n°26087 22 b 00028
Demande à la CAPSO de réaliser la préemption
Article 5 : le maire est autorisé à signer tous les documents nécessaires à cet effet.
Le conseil ouï l'exposé et à l'UNANIMITE des membres présents
APPROUVE la préemption du terrain ci-dessus référencé
APPROUVE l'acquisition de cette parcelle
Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus — Le Maire,
Publié et rendu exécutoire le neuf juin deux mille vingt-trois
A Bayenghem-lez-Eperlecques, le neuf juin deux mille vingt-trois
Pour extrait certifié conforme — Jean-Michel BOUHIN

BAYENGHEM-LEZ-EPERLECQUES 62910

REÇU EN SOUS-PREFECTURE
DE SAINT-OMER, le
16 JUIN 2023

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

COMMUNE DE
BAYENGHEM-LES-EPERLECQUES

CERTIFICAT D'URBANISME n° CU 062087 22 B0028

Déposé le	19/12/2022
Par	OPERANDI Notaires Associés représentée par Maître PACCOU-BOYAVAL Bérangère
Demeurant	72 boulevard constantin senlecq 62610 ardres
Sur un terrain sis	LES MOULINS 62910 BAYENGHEM-LES-EPERLECQUES
Référence(s) cadastrale(s)	ZB88, ZB86
Surface du terrain	1 995,00 m²
Opération projetée :	construction d'une maison

REÇU EN SOUS-PREFECTURE
DE SAINT-OMER, le
16 JUIN 2023

Le Maire,

Le Maire,
Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants 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 plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) approuvé le 24/06/2019 ;
Vu l'avis des services ENEDIS - ARE Nord-Pas-de-Calais en date du 20/01/2023 ;

Considérant que l'article A1 du PLUI susvisé relatif aux occupations et utilisations des sols interdites dispose que sont interdits : « Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, excepté ceux prévus à l'article A 2. Toute construction est interdite à l'intérieur des cônes de vue identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. » ;

Considérant que l'article A2 du PLUI susvisé relatif aux occupations et utilisations des sols admises sous conditions dispose que sont autorisées :
« 1 - Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés,

2 - La création, l'extension, l'amélioration du confort et de la solidité des bâtiments, installations, constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

3 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin.) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'exploitation et de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant (notamment pour assurer les soins aux cheptels présents sur site) et à condition que le recul de ce logement soit inférieur à 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation.

4 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles telles que définies à l'article L.311-1 du code rural.
Pour les bâtiments et installations liées au tourisme rural, ils devront avoir pour support l'exploitation agricole et devront être implantés à l'intérieur du siège d'exploitation ou sur des parcelles attenantes au siège d'exploitation.

5 -Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage.) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau

potable ou l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux.), habitation, bureaux ou artisanat ; équipements recevant du public, salle de réception.
- l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination n'est possible qu'une seule fois et dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment identifié au plan de zonage au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

6- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exception des éoliennes.

7- Les abris pour animaux, en lien avec une construction existante en zone urbaine et ne rentrant pas dans le cadre d'une exploitation agricole, dans le respect de l'article A9.

8- La création et la restauration de mares pourront être autorisés sous réserve de ne pas engendrer d'impact hydrologique ou chimique pour les cours d'eau ou la nappe phréatique.

9- Le changement de destination du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dès lors que :
- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- il n'a pas vocation à accueillir des activités, qui, par leurs nuisances, se révéleraient incompatibles avec le caractère de la zone, telles que activités industrielles ou logistiques,
- il ne nécessite pas l'extension des réseaux publics (voirie, réseaux secs et assainissement)
- Concernant le logement, un seul logement sera autorisé par bâtiment identifié.

10- Pour les habitations existantes en zone agricole à la date d'approbation du PLUi :
- La reconstruction des constructions détruite après sinistre,
- La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des constructions usage d'habitation existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUI et par unité foncière et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires au total,
- La construction d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière, dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière,
- Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, les piscines,
- Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants (tels que la transformation en gîtes ruraux, salles de réception, ateliers d'artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

11- Pour les exploitations agricoles identifiées en zone humide ou en zone à dominante humide, conformément au plan règlementaire B :
- les nouvelles constructions en lien avec l'activité agricole devront être situées à moins de 30 m des bâtiments existants, sauf éloignement plus important nécessité par un label ou une impossibilité technique à justifier,
- les exhaussements, affouillements et l'imperméabilisation ne seront autorisés que s'ils sont strictement limités à l'emprise du projet. (...) » ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison à usage d'habitation sur les parcelles cadastrales ZB86 et ZB88 sises à cheval sur les zones UDb et A du plan de zonage du PLUI susvisé ;

Considérant que la construction d'une maison à usage d'habitation ne fait pas partie des modes d'occupations des sols autorisés à l'article A2 du PLUi susvisé étant donné que la zone A constitue une zone naturelle qui doit, en raison de l'importance de l'activité agricole, rester affectée à la culture et à l'élevage ;

Considérant que l'unité foncière comprend approximativement 1330 m² en zone A et 660 m² en zone UDb, seule sone constructible du projet ;

CERTIFIE

Article 1 : **Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée précisée dans la demande de certificat d'urbanisme susvisée.**

Article 2 : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 10 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date 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 cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 3 : Le terrain est soumis aux dispositions d'urbanisme et zonages suivants :

Zones

- A : Zone agricole
- UDb : Zone urbaine mixte de faible densité, identifiant les extensions urbaines récentes sur les communes des entités paysagères

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
- Articles L102-13, R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27.

Article 4 : Droit de préemption :

Le terrain est soumis à un droit de préemption urbain (D.P.U) au bénéfice de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (C.A.P.S.O.).

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 : Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilités publiques :

Servitude AC1 (Périmètre de protection de 500 m autour d'un monument inscrit)

Informations et obligations diverses :

Ancien tracé du GR 128, abandonné en randonnée mais qui reste inscrit au PDIPR
Le terrain est situé dans une zone de contrainte archéologique en application de l'arrêté du Préfet de région du 30/11/2007 : Saisine systématique (BAYENGHEM-LES-EPERLECQUES - Vestiges gallo-romains dans les sablières, tombes, puits)
Le terrain est situé dans une zone de contrainte archéologique en application de l'arrêté du Préfet de région du 30/11/2007 : Seuil de consultation à 5 000m² (BAYENGHEM-LES-EPERLECQUES - Territoire communal)
RG moyen : Retrait gonflement des sols argileux, aléa moyen
Zone de sismicité 2 : sismicité faible

Article 6 : Observations et prescriptions :

- L'opération sera réalisée avec une puissance de raccordement électrique égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé ;
- La construction se situera uniquement en zone UDb du plan de zonage du PLUi susvisé (approximativement 660 m²)
- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques, soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces voies publiques.
- La façade avant des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques. Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes sont autorisées.
- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives (latérales et du fond) dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres.
- La hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit : 4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée, 7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Article 7 : La situation des équipements publics existants ou prévus :

Eau potable

Terrain desservi	*Capacité suffisante*	*Gestionnaire du réseau*	*Date de desserte*
Oui	Oui	SUEZ DUNKERQUE	

Electricité

Terrain desservi	*Capacité suffisante*	*Gestionnaire du réseau*	*Date de desserte*
Oui	Oui	ENEDIS	

Assainissement

Terrain desservi	*Capacité suffisante*	*Gestionnaire du réseau*	*Date de desserte*
Oui	Oui	SUEZ DUNKERQUE	

Voirie

Terrain desservi	*Capacité suffisante*	*Gestionnaire du réseau*	*Date de desserte*
Oui	Oui	COMMUNE	

Article 8 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :
(Articles l 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les contributions suivantes 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) :

- Redevance d'archéologie préventive (projet soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme) : 0,40 %
- Taxe d'aménagement départementale : 1,80 %
- Taxe d'aménagement communale : 3 %

Les contributions suivantes 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)

Participations préalablement instaurées par délibération : *Le terrain n'est soumis à aucune participation*

Article 9 : La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande est soumise à l'accord ou/et à des formalités administratives préalables :

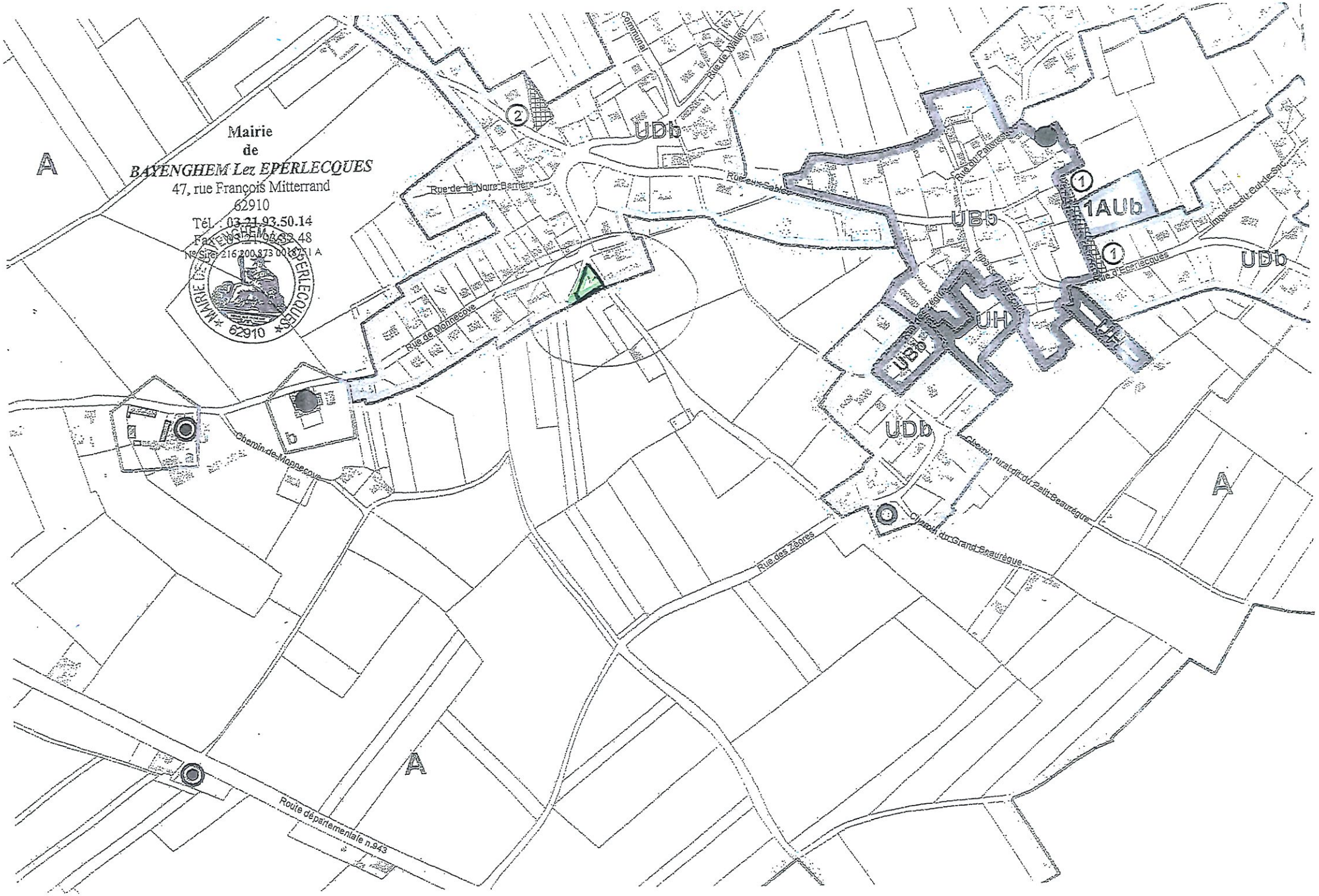
- Dépôt d'une demande de permis de construire maison individuelle

Fait à BAYENGHEM-LES-EPERLECQUES, le
27 janvier 2023

Le Maire
Nom, Prénom

Le Maire
Jean-Michel BOUHIN

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).


Mairie
de
BAYENGHEM Lez EPERLECQUES
47, rue François Mitterrand
62910
Tél. : 03.21.93.50.14
Fax : 03.21.93.32.48
N° Siret 216 200 873 00 18751 A
MAIRIE DE BAYENGHEM LEZ EPERLECQUES
62910
A
UDb
UBb
1AUb
UH
Rue de la Noire Barrière
Rue de Monnecove
Chemin de Monnecove
Rue des Zèbres
Chemin du Grand Beaurègue
Chemin rural dit du Petit Beaurègue
Rue d'Eperlecques
Rue du Pallivresse
Rue de Wallen
Communal
Route départementale n.943