



MAIRIE DE MAING

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
CU 059369 26 A0010

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE EFFECTUEE EN DATE DU 09/02/2026	
LOCALISATION DU TERRAIN	
<u>Adresse</u> :	1 RUE DU 19 MARS 1962 59233 MAING
<u>Cadastre</u> : (Numéro de section et parcelles)	ZI86
<u>Superficie du terrain</u> :	3 850,00 m ²
<u>Objet de la demande</u> :	Division parcellaire en vue de la vente d'un terrain à destination de la construction d'une habitation.
DEMANDEUR DU CERTIFICAT	
<u>Identité</u> : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale)	Monsieur HUBERT BAVIERE
<u>Adresse</u> :	1 RUE DU 19 MARS 1962 59233 MAING

Le Maire,

Vu la demande de certificat d'urbanisme ci-dessus référencée,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 11 mars 2021, modifié le 23 juin 2022 et le 27 juin 2023,

Vu le règlement de la zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondations de la vallée de la Rhonelle approuvé le 24 mai 2022,

Considérant que le projet respecte les prescriptions d'urbanisme du PPRI de la vallée de la Rhonelle,

Vu l'avis du GESAV en date du 17 février 2026,

Vu l'avis de L'Eau du Valenciennois en date du 04 mars 2026,

Vu l'avis du Département du Nord - Direction de la Voirie en date du 06 mars 2026,

Vu l'avis de ENEDIS en date du 11 mars 2026.

CERTIFIE

ARTICLE UN

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.
Le présent certificat ne vaut pas validation de l'implantation du projet sur le terrain.
Le projet devra respecter les dispositions générales et le règlement du secteur 2 du PLUi.
Le projet devra respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée de la Rhonelle.

ARTICLE DEUX

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
- Art. L111-12 et suivants, R111-2, R111-4, R111-20 à R111-27 et R.111-31 à R.111-51

ARTICLE TROIS

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Zone UCa du secteur 2

ARTICLE QUATRE

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Int1 : Cimetières civils et militaires,
PPRI Rhonelle : Grille des classes de hauteur d'eau : Hauteur de submersion de 25 à 50 cm,
PPRI Rhonelle : Niveaux Aléa : Ecoulement,
PPRI Rhonelle : Niveaux Aléa : Ruissellement faible,
PPRI Rhonelle : Zonage prescrit : Bleu,
Zonage Archéologique - Seuil de consultation : 3 : Seuil = 500 m2,
Zonage Archéologique - Seuil de consultation : 4 : Seuil = 5000 m2,

La commune est concernée par un **aléa modéré au risque sismique**. Des mesures préventives notamment des règles de construction et d'aménagement sont à appliquer aux bâtiments selon leur catégorie d'importance (arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique, décret n°2010-1254 et décret 2010-1255 du 22/10/2010).

Le projet est situé sur des terrains exposés au phénomène de **retrait-gonflement des sols argileux** avec un **aléa faible et moyen**. Il est conseillé d'adapter les techniques de construction.

Il est à noter que le projet est situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe. Il est recommandé au pétitionnaire d'éviter tout sous-sol ou cave et de prévoir une structure de bâtiment qui puisse lutter contre les remontées d'eau par capillarité.

ARTICLE CINQ

Droit de préemption affecté au dossier :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 11 mars 2021 au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole.
Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la mairie du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE SIX

Équipements publics existants :

Type d'équipement	Équipement	Date de mise en service	Capacité	Commentaires
Voirie	Oui			
Eau potable	Oui			
Assainissement	Oui			
Electricité	Oui			

Observation :

Pour des raisons de sécurité, la sortie des véhicules devra se faire impérativement vers la droite.

ARTICLE SEPT

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

TAXES

Les contributions 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).

Taxe d'aménagement communale	Taux = 3,00 %
Taxe d'aménagement départementale	Taux = 1,45 %
Taxe d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

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 du Code de l'Urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L 332-9). Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat.
- Participation au renforcement du réseau d'assainissement
- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du Code de l'Urbanisme)

Participations conventionnelle.

Participation pour le financement d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) (articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE HUIT

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire (article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme).

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

Fait à MAING, le 01 avril 2026
Le Maire,



F. WAELKENS

Transmission du présent arrêté en Préfecture le : 02/04/2026.

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).

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.

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 qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 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. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyens accessible par le biais du site www.telerecours.fr. 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. Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.