



CERTIFICAT DE DEPOT
D'UNE DEMANDE DE CERTIFICAT
D'URBANISME

Je soussigné, Maire d'AIRAINES (Somme), certifie avoir reçu en Mairie le :

17 septembre 2025

une demande de Certificat d'Urbanisme a n°080.013.25.P0026

émanant de : **CHIVOT-SOUFFLET AVOCATS**

demeurant à : 4 rue Lamarck -80003- AMIENS CEDEX 1

concernant un terrain sur parcelle sise : « 40 rue du Hamel » – 80270 - AIRAINES

cadastrées section 255 AB 25-26-104

Superficie du terrain : 1098 m²

Identité du propriétaire :

En foi de quoi nous délivrons le présent certificat.

A AIRAINES le 23 septembre 2025

Le Maire,



COMMUNE DE AIRAINES

CERTIFICAT D'URBANISME NEUTRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DOSSIER DEPOSE LE : 17/09/2025

Par : SELARL Chivot Soufflet

représentée par Maître CHIVOT Fabrice

Demeurant : 4, rue Lamarck 80000 Amiens

Adresse du terrain : 40 rue du hamel 80270 AIRAINES

Réf. Cadastres : 255AB25, 255AB26, 255AB104

N° de dossier

N° CU-80013 25 P0026

Superficie : 1 098,00 m²

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE :

Superficie du terrain de la demande : **1 098,00 m²** (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur).

CADRE 3 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Règles Générales d'Urbanisme d'ordre public dont la liste est mentionnée à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme.

Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Amiénois approuvé par le comité syndical du 21 décembre 2012, opposable le 19 mai 2015, modifié le 10 mars 2017 opposable le 23 mars 2017.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Sud-Ouest Amiénois adopté le 19 décembre 2022, opposable le 01 février 2023 et modifié le 07 juillet 2025, opposable le 08 août 2025, **zone Ub**.

CADRE 4 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le contenu de ces dispositions figure dans le règlement du document d'urbanisme précité, consultable en Mairie de AIRAINES à l'adresse suivante : 8, place 53ème RICMS.

CADRE 5 : LIMITATIONS ADMINISTRATIVES AU DROIT DE PROPRIETE AFFECTANT LE TERRAIN :

a) Droit de préemption et bénéficiaire du droit :

Par délibération en date du 27 juin 2022, le conseil communautaire de la communauté de communes Somme Sud-Ouest a institué le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur toutes les zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU). La communauté de communes Somme Sud-Ouest a délégué l'exercice du DPU à l'ensemble de ses communes membres pour les projets ne relevant pas de ses compétences statutaires.

Le terrain est soumis à un droit de préemption urbain par délibération en date du 27 juin 2022 au bénéfice de la commune.

INFORMATIONS : La présente réponse ne vaut que pour l'exercice du droit de préemption par la commune dans les zones U et AU elle ne saurait valoir réponse définitive concernant les éventuels autres titulaires susceptibles d'exercer ce droit dans les zones Naturelles et/ou Agricoles (Département, SAFER...).

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 cité ci-dessus sauf dans le cas des exceptions énumérées à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetée.

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

b) Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Le(s) terrain(s) est concerné par la/les servitude(s) suivante(s) :

- Zone de présomption de vestiges archéologiques - sensibilité de niveau 3
- Radioélectrique de protection des installations de navigation aérienne (VOR d'Abbeville)

CADRE 6 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

CF cadre annexé au présent Certificat.

CADRE 7 : OBSERVATIONS

Le terrain se situe dans une Commune où se trouvent des Installations classées pour la protection de l'environnement soumise à l'article L.111-3 du Code rural, et des installations agricoles soumises au règlement sanitaire départemental. En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants, qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes.

Lire attentivement les informations de la page suivante.

AIRAINES, le
Le Maire

- 7 OCT. 2025



REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

(Articles 1635 quater A et suivants du Code Général des Impôts et L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Références N° CU 80013 25 P0026

Déposé le : 17/09/2025

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de la date d'achèvement des opérations imposables (Art.1635 quater G du Code Général des Impôts).

Les participations suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

- Redevance d'archéologie préventive : **0,40%**
- Taxe aménagement part communale : **1,5%**
- Taxe aménagement part départementale : **2,3%**
- Participation pour équipement public exceptionnel (article L.332-6-1-2° et L.332-8 du code de l'urbanisme).
- Participation pour équipement propre (L.332-15 du code de l'urbanisme).

DUREE DE VALIDITE

Si une demande d'autorisation d'utilisation du sol est déposée dans un délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles concernant les servitudes relatives à 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. Préalablement à l'acquisition d'une construction, il appartient au demandeur de s'assurer qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction .

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat 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 évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, soit déposée contre décharge à la mairie.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de constructions ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de construire, Autorisation de Lotir, Permis de Démolir, ou Déclaration de Travaux)

ATTENTION :

Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende .

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (art L.421-2, et R.421-1 du Code de l'Urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, **POUR ELLES MEMES**, une construction dont la surface de plancher d'excède pas 150m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2000 m² de surface hors œuvre nette).

DIVISIONS DE TERRAINS :

Sauf si la division constitue un lotissement (art. L442-1 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.

DELAIS 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 télerecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou 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 être introduit dans les deux mois suivant la réponse (le silence de l'administration pendant deux mois vaut rejet implicite).