



République Française
Département du Pas de Calais

- :: -

Arrondissement de Béthune

- :: -

COMMUNE DE BRUAY-LA-BUISSIÈRE

- :: -

DECLARATION PREALABLE N° 062.178.26.00011

- :: -

ARRETE MUNICIPAL N° 2026-238

- :: -

Le Maire de la Commune de Bruay-La-Buissière,

Vu le Code l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07 février 2007, mis en révision le 12 septembre 2011, rendu exécutoire le 18 mai 2015, modifié le 12 février 2016, mis à jour le 15 janvier 2018,

Vu la situation du terrain en zones UC + Nj du PLU,

Vu l'arrêté préfectoral portant approbation du plan de prévention des risques inondation du bassin versant de la Lawe en date du 29 mars 2021,

Vu l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Pas-de-Calais en date du 16 février 2026,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 08 janvier 2026, par la SA d'HLM MAISONS ET CITES, représentée par Monsieur Grégory LESOIN, siègeant au 196 rue Ludwig Van Beethoven à DOUAI (59500) et enregistrée sous le numéro 062.178.26.00011,

Vu le projet objet de la demande consistant, sur des immeubles situés au 157-161-173-177-185-189-197-201-209-213-221-227-233-239-247-251-259-263-271-275-283-287-295-299-307-311-321-325-333-337 rue des Etats Unis à Bruay-La-Buissière, repris au cadastre sous les références AV 0596 - 0599 - 0601 à 0625 - 1077 - unité foncière 8, en un remplacement de menuiseries,

Vu l'avis de dépôt de la demande de déclaration préalable affiché le 12 janvier 2026,

Considérant que ce projet est situé dans la Zone tampon définie autour du Bien 'Bassin minier du Nord - Pas de Calais' inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'Unesco, dont la valeur doit être préservée sous peine de porter atteinte à l'intérêt et la qualité des lieux,

ARRETE :

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée sous réserve de respecter les prescriptions énumérées à l'article 2.

Article 2 : Prescriptions motivées de Madame l'Architecte des Bâtiments de France :

Considérant que ce projet est situé dans la Zone tampon définie autour du Bien « Bassin minier du Nord - Pas de Calais » inscrit sur la Liste du patrimoine mondial par l'UNESCO, dont la valeur doit être préservée sous peine de porter atteinte à l'intérêt et la qualité des lieux,

Conformément aux dispositions de l'article L612-1 du code du patrimoine,
Conformément aux dispositions de l'article R111-27 ou L421-6 du code de l'urbanisme,

L'accord sur le présent dossier doit être conditionné au respect des prescriptions suivantes :

- Les fenêtres du bâtiment principal seront composées d'une imposte vitrée (avec un vitrage de 30 cm hauteur minimum) et de deux vantaux ouvrants (la hauteur de chaque vantail sera égale à 1,8 fois la largeur minimum).
- Les vantaux des fenêtres du bâtiment secondaire seront de proportions plus hautes que larges ; il convient de diviser les fenêtres de forme carrée en deux vantaux.
- Afin d'éviter le blanc systématique des fenêtres en PVC, il est préférable de mettre en œuvre des menuiseries légèrement colorées (exemple RAL 7032, 7035, 1015, ...).
- Les coffres de volets roulants seront placés à l'intérieur, derrière les linteaux. Les coulisses extérieures seront disposées au plus près des menuiseries et de la même teinte que celles-ci.
- Si des lisses/garde-corps sont installées à l'étage, elles devront être de section pleine, ronde ou carrée, de la teinte des menuiseries, et fixées dans les joints des briques.
- Les portes d'entrée seront remplacées en bois, elles seront composées d'une allège pleine avec deux panneaux à cadres moulurés et une partie vitrée divisée en deux carreaux par un montant vertical. Si la hauteur le permet, les portes seront surmontées d'impostes, avec un vitrage arrondi en partie haute pour les baies cintrées, de 30 cm hauteur minimum. A défaut, la hauteur de la partie vitrée de la porte sera adaptée en fonction de la hauteur de la baie.
- Les portes seront peintes de teinte colorée foncée (exemple RAL 3004, 5009, 6004, 6011, 6028, ...).
- Les traverses d'imposte des portes et fenêtres de la même façade seront alignées. Elles seront moulurées et saillantes.
- Les allèges des portes et des fenêtres seront alignées (la partie pleine de la porte sera de la même hauteur que l'allège des fenêtres).
- Les dessins d'exécution (élévations deux faces et coupes de détails) d'une porte type et d'une fenêtre type, avec et sans imposte, ainsi que les teintes seront présentées à l'architecte des Bâtiments de France pour validation avant mise en fabrication.

Nota : cet avis est émis dans le cadre de l'instruction conjointe de dossiers similaires portant sur un lot des mêmes travaux pour la rénovation d'une cité minière située en Zone tampon.

Article 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Lille (5 rue Geoffroy de Saint-Hilaire, CS 62039, 59014, LILLE Cedex), dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département et de sa publication. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens, accessible depuis le site www.telerecours.fr.

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de cette décision est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Cette démarche ne prolonge pas le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la notification. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Pour le maire, par délégation

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : La décision de non-opposition n'est définitive qu'en l'absence de recours.

Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Délais et voies de recours :

La décision de non-opposition peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du Code de l'Urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la non-opposition (article R. 600.1 du Code de l'Urbanisme).

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.