

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE – DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
ARRONDISSEMENT DE BÉTHUNE – COMMUNE DE BRUAY-LA-BUISSIÈRE**



ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2026-776

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL N°062.178.26.00110

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BRUAY-LA-BUISSIÈRE

Le Maire,
Ludovic PAJOT

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, la liste des taxes et participations d'urbanisme, la nature de l'opération envisagée, la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus applicables à un terrain :

- Situé : 434 et 442 Rue Ernest Wery à Bruay-La-Buissière (62 700),
- Cadastéré : section AB 0308 et 0309 d'une superficie de 1003 m²,
- Présenté le 01 Mai 2026 par SCI SANTORIN représentée par Monsieur LEDUC Régis demeurant au 85^e Avenue Jean Jaurès à LIEVIN (62800) et enregistrée sous le N° **Cub 062.178.26.00110**,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410.1, R. 410.1 et suivants,

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 et mis à jour le 15 janvier 2018,

Vu l'avis d'Envergo en date du 25 Mai 2026, ci-annexé,

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane « Service Petit Cycle de l'eau" en date du 01 Juin 2026, ci-annexé,

Vu l'avis d'Enedis en date du 11 Juin 2026, ci-annexé,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles – service régional de l'Archéologie, ci-annexé,

CERTIFIE :

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le 03/07/2026

ID : 062-216201780-20260703-ARRETE2026_756-AR



Article 1 :

Les terrains objet de la demande pourraient être utilisés pour la réalisation de l'opération envisagée.

Pour rappel, un certificat d'urbanisme opérationnel ne fait que renseigner sur la constructibilité d'un terrain en fonction de la règle d'urbanisme qui est opposable.

Cette demande de certificat d'urbanisme opérationnelle étant très succincte, le pétitionnaire est informé que le projet de construction mentionné dans sa demande (construction d'une habitation) pourrait être réalisable dans la mesure du respect des dispositions réglementaires de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Il devra également prendre en compte les servitudes d'utilité publique, les informations et obligations diverses ainsi que les risques et nuisances grevant le terrain.

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone disponible sur le site de la ville à l'adresse suivante : www.bruaylabuissiere.fr

Les règles d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme, la nature de l'opération envisagée, la localisation approximative et l'état des équipements publics existants ou prévus applicable à un terrain sont mentionnés aux articles 2 et suivants 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 2 :

La demande porte sur la construction d'une habitation.

Les terrains sont situés dans la zone UB du plan local d'urbanisme.

Le projet de construction devra respecter les dispositions du règlement du Plan local d'urbanisme de la commune et notamment la zone UB.

Le terrain est concerné par :

Servitudes d'utilités publiques :

Les terrains sont dans le périmètre délimité des abords (PDA) qui forme avec les monuments historiques un ensemble cohérent et contribue à leur mise en valeur. Ils sont intégrés également 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. Cité des Electriciens et de l'Hôtel de Ville.

Autres servitudes :

- Les terrains sont concernés par un site archéologique – Intégralité de la Commune

Risques et nuisances :

- Les terrains AB 308 et 309 sont concernés par l'aléa retrait et gonflement des argiles : niveau moyen.
- Les terrains AB 308 et 309 sont concernés par l'aléa émission de gaz de mine – zone traitées par les ouvrages de décompression.
- Les terrains AB 308 et 309 sont concernés par le périmètre d'emprise probable de cavités souterraines (source BRGM).
- Les terrains AB 308 et 309 se situent en Zone de Plan de Prévention des Risques Inondation, PPRI rouge pour une superficie d'environ 599 m² et bleu pour une superficie d'environ 74 m².
- Le terrain AB 308 se situe en partie en zone de ruissellement classe des hauteurs d'eau à 20 cm.

Remarques :

- Préconisation applicable par anticipation au titre du R 111.2 du Code de l'Urbanisme concerné par les aléas miniers : le terrain est situé en limite de zones susceptibles d'avoir été influencées par les travaux miniers souterrains.

Article 3 :

Recommandations ou observations de Madame l'Architecte des Bâtiments de France (ci-annexée) :

La construction devra s'harmoniser par son implantation, son adaptation au terrain, son architecture, avec les constructions voisines, la topographie et les plantations existantes :

Le terrain du projet est situé à l'extrémité d'une séquence de bâtiments alignés sur rue, en face du parc de la Lowe. Ce même terrain a fait l'objet d'une demande de permis de démolir de deux bâtiments en brique (PD0621782400013) qui a reçu un accord avec prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France ; les prescriptions visaient à éviter une situation de friche ou de dent creuse.

Le projet de construction porte sur la réalisation d'un bâtiment sur pilotis implanté au milieu de la parcelle. Ce bâtiment présente de bonnes intentions (façades en bardage bois, toiture végétalisée, maintien du sol perméable), mais sa forme et son implantation ne correspondent pas au contexte urbain du PDA ni aux caractères architecturaux locaux. Il serait plus adapté dans un secteur largement arboré ou en coeur d'îlot.

Un nouveau projet pourrait être étudié consistant à implanter un bâtiment en alignement de la voie, afin de reconstituer la continuité du front bâti en bordure de la Lowe et éviter l'effet de dent creuse dans l'axe de la rue Call.

- Le bâtiment sur rue d'une hauteur de rez-de-chaussée, un étage et combles, doit être couvert à deux versants égaux de pente 40 ° environ.

- Le matériau de couverture doit être en accord avec les toitures tuile rouge petit moule ou métal à joint debout de teinte brun-rouge.
- Les façades peuvent être revêtues de briques de teinte rouge ou rouge-orangé et/ou d'enduit de teinte blanc cassé.
- Les baies doivent être de proportion plus haute que large, soit la hauteur égale à 1.5 fois la largeur minimum.

Article 4 :

Les terrains sont situés à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain. Depuis le 1^{er} janvier 2017, ce droit de préemption relève de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie. 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 :

Les taxes suivantes seront exigibles à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

La Taxe d'Aménagement :

- 3% de la valeur déterminée forfaitairement de la surface de construction ou de la valeur des aménagements pour la part communale.

- 1,80% de la valeur déterminée forfaitairement de la surface de construction ou de la valeur des aménagements pour la part départementale.

La Redevance d'Archéologie Préventive :

- 0,40% de la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier.

Article 6 :

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-6-1-2°c) et L 332-8 du code de l'urbanisme)
- Cession gratuite de terrains (article L. 332.6.1.2°e du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour raccordement au réseau eaux usées de la Communauté d'Agglomération de l'Artois Béthune Bruay – Artois Lys Romane
- Création d'une taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains devenus constructibles (Article 26 de la loi portant Engagement national pour le Logement créant l'article 1529 du Code Général des Impôts)

Observations :

Préalablement à la réalisation du projet, les formalités suivantes pourront-être nécessaires :

- Demande de permis de construire
- Recours à un architecte si dépassement des 150 m²

Un délai supplémentaire d'instruction a ces formalités sera alors ajouté afin de prendre attache auprès des organismes suivants :

- ABF – UNESCO (Architecte des Bâtiments de France)
- DRAC – (service archéologique)
- CABBALR – (Assainissement)
- Enedis

Enfin, ce dossier ne peut pas être instruit conformément à l'article R 410.13 du code de l'Urbanisme. Aucun plan ne fait apparaître une quelconque localisation de bâtiment projeté dans l'unité foncière.

Pour une opération plus précise du projet et comme indiqué dans le CERFA, il vous faut joindre un plan de masse côté dans les 3 dimensions avec l'implantation du futur bâtiment par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, y annexer des photos du terrain, des croquis (hauteur du bâtiment), une notice explicative complète, indiquer les démolitions envisagées, les divisions susceptibles du terrain, etc...).

Informations diverses :

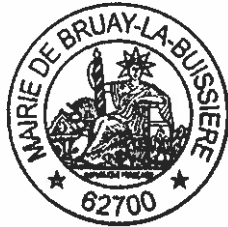
- Préconisation applicable par anticipation au titre du R111.2 du Code de l'Urbanisme concerné par les aléas miniers.
- La commune de Bruay-La-Buissière est concernée par le droit à l'information des citoyens sur les risques naturels technologiques majeurs et de sismicité dans le Pas-de-Calais (annexe à l'arrêté n° SIDPC 2012-016 du 24 avril 2012 dont le dossier est consultable en mairie).
- La commune de Bruay-La-Buissière est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), mis à jour en 2003 par la Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP) de la Préfecture du Pas de Calais, pour les risques suivants :

Inondations – Mouvement de terrains – puits de mines – transport de matières dangereuses – risque de découverte d'engin de guerre – risque de tempête.

Il y aura lieu de s'entourer des précautions nécessaires.

Enfin, concernant les puits de mines, carrières souterraines, sapes et abris, il est recommandé au pétitionnaire de procéder à des sondages du sol afin de prévenir les cavités naturelles ou artificielles.

Fait à Bruay-La Buisnière, Le 01 Juillet 2026



Mme Sandrine PRUD'HOMME

Pour le Maire, par délégation
L'adjointe déléguée à l'urbanisme

DURÉE DE VALIDITÉ

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le 03/07/2026



ID : 062-216201780-20260703-ARRETE2026_756-AR

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 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).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir 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).