Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 062-216201780-20260922-DP2026_159-AR

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

Ville de Bruay-La-Buissière
Terre de valeurs, ville d'avenir

ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2026 - 1019

ARRÊTÉ PORTANT OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE N°062.178.26.00159

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 zone UC du PLU,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 18 Août 2026, par Monsieur VISEUR Axel demeurant 39 rue Léon Jouhaux à VERMELLES (62980) et enregistrée sous le numéro 062.178.26.00159,

Vu le courrier de Monsieur VISEUR Axel reçu par mail le 23 Août 2026,

Vu le projet objet de la demande consistant,

- Changement de destination d'un commerce en logement,
- Sur un immeuble situé au 282 rue Jules Guesde à Bruay-La-Buissière,
- Repris au cadastre sous la référence AV 681,

Vu l'avis de dépôt de la demande de déclaration préalable affiché le 19 Août 2026,

Considérant que l'article L.152-1 du code de l'urbanisme dispose, lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Considérant que l'article L.152-6-5 du code de l'Urbanisme dispose :

« I. En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 062-216201780-20260922-DP2026_159-AR

La dérogation s'applique également aux travaux et aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.
La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé ».

Considérant que cette dérogation constitue une simple faculté,

Considérant que l'article UB2 du PLU de Bruay-La-Buissière indique que :
« […] Occupations et Utilisations du Sol soumises à des conditions particulières. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après *Les locaux situés en rez-de-chaussée sur rues repérées au plan de zonage (**tissu commercial préservé**) doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation, être destinés au commerce ou à l'artisanat.* »

Considérant que le projet prévoit le changement de destination de commerce en habitation pour les locaux arrière en rez-de-chaussée collés au commerce,

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB2 du règlement du PLU susvisé,

Considérant que le logement projeté est directement contigu à l'activité de spa projetée, laquelle implique la présence d'équipements et une activité susceptible de générer des nuisances (sonores, humidité, vibrations des SPA, bruits des pompes etc…) La configuration des locaux conduit ainsi à exposer directement les futurs occupants du logement aux nuisances susceptibles de résulter du fonctionnement de cette activité.

ARRÊTE

Article 1 : Il est fait **opposition** à la déclaration préalable.

Article 2 : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 062-216201780-20260922-DP2026_159-AR

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à rencontre 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).

Fait en l'Hôtel de Ville de Bruay-la-Buissière,

Pour le Maire, par délégation,



Sandrine PRUD'HOMME
Première adjointe au Maire déléguée
18 sept. 2026

Certifié exécutoire compte tenu de sa transmission en Préfecture le **21/09/2026** et de sa publication le **21/09/2026** conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et R.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales pour une durée ne pouvant être inférieure à 2 mois.
Pour extrait certifié conforme au Registre

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 062-216201780-20260922-DP2026_159-AR

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 d'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.