Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le 04/11/2026
ID : 062-216201780-20261104-CUB2026_211-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° 2026-1234

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL N°062.178.26.00211

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE BRUAY-LA-BUISSIÈRE

Vu la demande de certificat d'urbanisme mentionnant, 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 : rue Dessilligny à Bruay-La-Buissière (62 700),
- Cadastré : section AM 313 d'une superficie de 4726 m²,
- Présenté le 11 Septembre 2026 par la SCP GRELAT LORQUIN VERBECQ représentée par Monsieur VERBECQ Antoine siégeant au 23 avenue de Vauban à AIRE-SUR-LA-LYS (62120) et enregistrée sous le N° **Cub 062.178.26.00211**,

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 la délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2026 portant délégation de pouvoirs au Maire, sur le fondement de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté n° 2026-403 du 7 avril 2026 portant délégation de fonction et de signature à Madame Sandrine Prud'homme, Adjointe au Maire, dans les domaines relevant de l'urbanisme et du foncier,

Vu la situation de la parcelle AM 313 ; située sur plusieurs zonages du PLU : 1AU sur environ 4517 m2, Nj sur environ 85 m2 et UC sur environ 125 m2.

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane « Service Petit Cycle de l'eau" en date du 08 Octobre 2026, ci-annexé,

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane « Collecte des déchets" en date du 19 Octobre 2026, ci-annexé,

Vu l'avis d'Enedis en date du 12 Octobre 2026, ci-annexé,

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le 04/11/2026
ID : 062-216201780-20261104-CUB2026_211-AR

Considérant que la demande porte sur la construction d'une habitation sur une parcelle située en zone 1AU, et que l'accès du projet se situe en zones Nj et UC.

C E R T I F I E :

Article 1 : La demande porte sur la construction d'une habitation.

Le terrain est situé dans la zone 1AU (implantation de la maison) du plan local d'urbanisme et les zones Nj (Naturel) et Uc (Urbaine) pour accès à la parcelle.

Le projet de construction **ne respecte pas les dispositions du règlement du Plan local d'urbanisme de la commune** et notamment la zone 1AU.

Extrait du PLU (1AU) Il s'agit d'une zone d'équipements à caractère naturel destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Article 1AU 2 : Pour être ouverts à l'urbanisation, certains projets situés dans la sous zone 1AU seront soumis aux orientations d'aménagement. Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement.

Une proposition d'implantation de bâtiments d'habitation collectifs sur le terrain AM 313 devra être proposée à la commune.

Article 2 : **Le projet objet de la demande est non-réalisable**.

Pour rappel, un certificat d'urbanisme opérationnel renseigne sur la constructibilité d'un terrain en fonction de la règle d'urbanisme opposable et applicable.

La présente demande de certificat d'urbanisme opérationnel étant très succincte, le pétitionnaire est informé que le projet de construction mentionné dans sa demande (construction d'une habitation) est non-réalisable en application des dispositions réglementaires de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Il devra également prendre en compte les servitudes d'utilités publiques, 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 des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique 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.

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le 04/11/2026
ID : 062-216201780-20261104-CUB2026_211-AR

Le terrain est concerné par :

Servitudes d'utilités publiques :

- Le terrain est dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et dans le Plan de Prévention de Risques Miniers (PPRM).
- Servitude PT2 aux télécommunications : protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception. (LH Béthune / Bruay-la-Buissière tronçon Bruay-la-Buissière passif Béthune).
- Servitude aéronautique de dégagement T5 - relative à l'aéroport de Merville-Calonne.

Autres servitudes :

- Le terrain est concerné par un site archéologique – Intégralité de la Commune

Risques et nuisances :

- Le terrain AM 313 est concerné par l'aléa retrait et gonflement des argiles : niveau faible.
- Le terrain AM 313 est concerné par l'aléa émission de gaz de mine – zone traitées par les ouvrages de décompression.
- Le terrain AM 313 est concerné par le périmètre d'emprise probable de cavités souterraines (source BRGM). Présence possible de cavités.
- Le terrain AM 313 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 :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain. Depuis le 1er 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 déposer 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 4 :

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

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le 04/11/2026
ID : 062-216201780-20261104-CUB2026_211-AR

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 5 :

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 sera alors ajouté afin de prendre attache auprès des organismes suivants :

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

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le 04/11/2026
ID : 062-216201780-20261104-CUB2026_211-AR

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 du bâtiment projeté dans l'unité foncière.

Pour une opération plus précise du projet et comme indiqué dans le CERFA, il convient de 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 conviendra de prendre toutes les 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 tout risque d'affaissement de cavités naturelles ou artificielles.

Fait à Bruay-La Buissière, Le 03 Novembre 2026

Pour le Maire, par délégation,

MAIRIE DE BRUAY-LA-BUISSIÈRE 62700

Sandrine PRUD'HOMME
Première adjointe au Maire déléguée

Envoyé en préfecture le 04/11/2026
Reçu en préfecture le 04/11/2026
Publié le 04/11/2026
ID : 062-216201780-20261104-CUB2026_211-AR

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 (Greffe 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).