



République Française
Département du Pas de Calais

Arrondissement de Béthune

- :- :-

- :- :-

COMMUNE DE BRUAY-LA-BUISSIERE

- :- :-

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL N° 062.178.25.00112

- :- :-

ARRETE MUNICIPAL N° 2025-773

- :- :-

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 : 21 rue des Hayettes à Bruay-La-Buissière,

Cadastré : section 482 AE 0287 à 0293 - 0467 - 0469 - 0517 d'une surface de 5 815 m²,

Présenté le 28 avril 2025 par Madame Fatehi DJEDOUI demeurant au 42 rue Alfred Leroy à BRUAY-LA-BUISSIERE (62 700) et enregistrée sous le numéro **Cub 062.178.25.00112**,

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 le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Pas-de-Calais de 2023,

Considérant l'avis d'EnvErgo en date du 09 mai 2025, ci-annexé,

Considérant l'avis de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - service de l'eau potable en date du 16 mai 2025, ci-annexé,

Considérant l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Pas-de-Calais en date du 04 juin 2025, ci-annexé,

Considérant l'avis du service régional de l'archéologie en date du 04 juin 2025, ci-annexé,

A R R E T E :

Article 1

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 création d'un lotissement deux lots sans création de partie commune.
La contenance du premier terrain à bâtir détaché serait de 41a40, avant bornage contradictoire.
La contenance du deuxième terrain à bâtir détaché serait de 16a75, avant bornage contradictoire.
Le terrain est situé sur la zone UC du plan local d'urbanisme.

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

Le terrain est concerné par :

Servitudes d'utilité publique :

- AC1 relative au périmètre de protection des monuments historiques (Donjon et communs du Château de Labuissière et de l'Eglise Saint Martin).
- Périmètre UNESCO : niveau 2

Informations et obligations diverses :

- SA (Site archéologique - Intégralité de la Commune)
- Dans le périmètre Aléas retrait-gonflement des argiles : niveau fort

Risques et nuisances :

- Situé dans l'emprise probable des cavités (source BRGM)
- Présence possible de cavités (BRGM 2011)

Remarques :

- Le pétitionnaire est informé que la Commune de Bruay-La-Buissière est située en zone de sismicité faible, conformément aux arrêtés préfectoraux en date du 22 décembre 2011.
- 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.
- 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 dont le dossier est consultable en mairie.

Article 3

Le terrain est situé 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 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 :

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 :

- 0,64 % de la valeur de l'ensemble immobilier pour les projets soumis à autorisation ou déclaration.
- 0,58 Euros par m² pour les autres projets d'aménagement, montant indexé sur le coût de la construction.

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.
- Déclaration préalable pour une division de terrain en vue de construire.
- Permis d'aménager si le terrain se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords de monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement (article R.421-19-a du code de l'urbanisme). Dès lors qu'il y a division en vue de bâtir, sans nécessairement de création ou aménagement de voies, d'espaces ou équipements, le permis d'aménager est obligatoire.
- Permis de démolir.

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

- Architecte des Bâtiments de France.
- DRAC - (service archéologique)
- CABBALR - (Assainissement et eau potable)
- 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 :

- La Commune de Bruay-La-Buissière est située en zone de sismicité faible, conformément aux arrêtés préfectoraux en date du 22 décembre 2011.
- 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 tout risque d'affaissement de cavités naturelles ou artificielles.

INFORME que le(a) présent(e) arrêté, décision ou délibération 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 Télerecours citoyens, accessible depuis le site www.telerecours.fr.

INFORME qu'il peut par ailleurs faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire du présent(e) arrêté, décision ou délibération. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans un délai de deux mois suivant la réponse au recours gracieux. Une absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant décision implicite de rejet.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité :

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime des taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation ou de la sécurité ou de la salubrité publique.