

COMMUNE DE BRUAY-LA-BUISSIÈRE

- :- :-

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL N° 062.178.25.00223

- :- :-

ARRETE MUNICIPAL N° 2025-1069

- :- :-

**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 : 111 rue Gustave Auguste Ferrie à Bruay-La-Buissière (62 700),

Cadastré : section 482 AE 0424 et 482 AE 0425 d'une superficie de 1300 m²,

Présenté le 07 août 2025 par Monsieur Jacky HUGOO demeurant au 190 sentier Wargnier à Bruay-La-Buissière (62 700) et enregistrée sous le numéro **Cub 062.178.25.00223**,

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,

Considérant l'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Pas-de-Calais en date du 03 septembre 2025, ci-annexé,

Considérant l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie reçu le 29 septembre 2025, ci-annexé,

A R R E T E :

Article 1 :

Le terrain objet de la demande pourrait être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée en s'implantant obligatoirement sur limites séparatives pour la parcelle de moins de 15 mètres de front à rue.

Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres.

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 de deux garages) pourrait être réalisable dans la mesure du respect des dispositions réglementaires de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme de la commune, ci-annexé.

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 de deux garage accolés au garage existant d'une superficie d'environ 40 m².

Le terrain est situé dans la zone UC du plan local d'urbanisme.

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.

Informations et obligations diverses :

- SA (Site archéologique - Intégralité de la Commune)

Risques et nuisances :-

- Dans le périmètre Aléas retrait-gonflement des argiles : niveau fort

- Présence possible de cavités (source BRGM)

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 :

Recommandations ou observations de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :

Le projet devra tenir compte de la topographie particulière du terrain en abord d'espace boisé et avec l'environnement construit constitué de chalets et maisons en briques.

Article 4 :

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 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.
- 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)
- 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.

Certifié exécutoire,
Pour le Maire, par délégation

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.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision 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 vaut décision implicite de rejet.