

COMMUNE DE BRUAY-LA-BUISSIÈRE

- :: -

DECLARATION PREALABLE N° 062.178.22.00200

- :: -

ARRETE MUNICIPAL N° 2023-56

- :: -

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 zones UC + Nj du PLU,

Vu l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Pas-de-Calais en date du 22 décembre 2022,

Vu la demande de déclaration préalable présentée le 30 novembre 2022, par la SA d'HLM Maisons et Cités, représentée par Monsieur Hervé KOZON, siégeant au 167 rue des Foulons à DOUAI (59 500) et enregistrée sous le numéro 062.178.22.00200,

Vu le projet objet de la demande consistant, sur vingt et un logements situés au 81-85-95-99-109-111-121-125-135-139 rue de Rabat 272-276-286-300-304-312-316-326-330-340-344 rue Augustin Flament à Bruay-La-Buissière, repris au cadastre sous les références AW 0563 à 0585 - 0636 - unité foncière 3, en une réhabilitation d'habitations et l'édification de clôture,

Vu l'avis de dépôt de la demande de déclaration préalable affiché le 07 décembre 2022,

ARRETE :

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

Article 2 : *Prescriptions motivées de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France :*

Pour la typologie d'édifice dite « modèle 3308XM » :

- Le sablage à sec est proscrit car il rend la brique poreuse. Prévoir une technique douce de nettoyage (hydrosablage, hydrogommage, chimique).

Un soin tout particulier devra être porté sur le dégarnissage des joints entre briques, afin de ne pas augmenter leur épaisseur (éviter les disquieuses ou autre outil agressif) et en conservant les joints anciens en bon état. Les joints entre briques doivent être réalisés légèrement en creux, à la chaux aérienne ou hydraulique naturelle, de même épaisseur que les anciens.

Les joints seront réalisés dans une teinte légèrement colorée, beige ou sable, excluant le blanc et le gris.

- Les soubassements en ciment sont proscrits et ceux existants seront supprimés : ceux-ci contribuent à l'imperméabilisation du pied de façade et à la remontée d'humidité dans les murs. Les soubassements, briques claires et détails de modénatures, seront remis à jour et traités avec le même soin que la partie supérieure de la façade.
- La couverture doit être réalisée en tuiles à emboîtement de terre cuite, petit moule (20 au m² au minimum) à cornet rond, dans la gamme de couleur rouge-orangé non vieilles et non vernies.
- Il convient de conserver les cheminées existantes, ce sont des éléments d'architecture traditionnelle à part entière. Leur disparition est de nature à porter atteinte au bâti ancien et à son environnement.

Pour la typologie d'édifice dite « modèle 3308XMBIS » :

- Il est bien noté que les fenêtres avec allège vitrée sont remplacées par des fenêtres avec imposte.
- Il est noté que les couvertures en tuile de teint orangée ne subiront aucun travaux, et resteront en l'état.
- Il est noté que les maçonneries en brique ne subiront aucun travaux, et resteront en l'état.

Pour les deux typologies sus-citées :

Concernant les façades :

- Il est noté que si le soupirail est changé, ce sera à l'identique.

Concernant la couverture :

- Les gouttières, rives et descentes d'eau pluviales devraient être soit en zinc naturel, soit de couleur beige clair.
- Les planches de rives et caches-moineaux devraient être réalisés en bois et peints en blanc.
- Concernant les remises, il est noté qu'il s'agit d'une rénovation de la toiture à l'identique.

Concernant les menuiseries :

Les menuiseries des portes et des fenêtres doivent impérativement reprendre des dessins traditionnels, et avec imposte en partie haute (sauf aux étages). Il est indispensable de d'orienter vers des profils présentant un aspect extérieur mouluré ou galbé, les profils présentant de larges aplats sont à proscrire. Ainsi :

- La porte proposée en remplacement d'une fenêtre sur le pignon présente un aspect trop lisse et plat, qui rend l'élément plastique très prégnant. Il conviendrait d'envisager une porte avec plus de reliefs et détails.
- Le modèle de portes d'entrées choisi présente un caractère très lisse et plat ; il conviendrait d'envisager un modèle avec plus de reliefs et détails.
- Les menuiseries des fenêtres de teinte blanche sont à proscrire ; elles devront être de teinte blanc-cassé, beige, ou légèrement colorées.
- Concernant les portes d'entrée, il conviendrait de favoriser une teinte colorée, sombre (en excluant le gris anthracite et le noir).
- Les lices de sécurité aux baies des premiers étages devraient être de teinte sombre (en évitant le noir), idéalement comme les autres éléments métalliques, tels que les portillons et les boîtes aux lettres.

Concernant la réfection de l'enrobé, il conviendrait de favoriser des matériaux perméables tels que des schistes bruns ou rouges.

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 Télérécurrs citoyens, accessible depuis le site www.telerecours.fr.

Il peut par ailleurs faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai du 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.

A Bruay-La-Buissière, le 13 janvier 2023
Certifié exécutoire,



Pour Le Maire
L'Adjointe Déléguée
Sandrine PRUD'HOMME

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 de non-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.