SERVICE URBANISME RÉGLEMENTAIRE
Affaire suivie par Maxime PRUVOST

Dossier n° CU 062 498 26 00384

DÉPOSÉ LE **22/09/2026**

PAR : **SCI LAMA RENT**
Représentée par Aymeric Mauverou

DEMEURANT : **2, La Rifflais**
22490 Langrolay-sur-Rance

ADRESSE DU TERRAIN :
57bis, Avenue de Varsovie
62300 Lens

CADASTRE : **BO786**
700,00 m²

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Le Maire de la Ville de LENS,
Vu la demande de certificat d'urbanisme ci-dessus référencée, 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 et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à **Lens, 57bis, Avenue de Varsovie**, cadastré **BO786** d'une superficie de **700,00** m²,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2023 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation prescrit par arrêté préfectoral le 30 octobre 2001,
Vu le porter à connaissance des cartes « aléas » et des préconisations d'urbanisme relatives à l'étude d'opportunité d'un plan de prévention des risques d'inondation sur le territoire du bassin versant de la Souchez transmis par Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais en date du 04 juillet 2023,
Vu le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015 classant la commune de Lens en zone de sismicité 2 - risque faible,
Vu l'arrêté n°2026-594 en date du 26/03/2026 portant délégations de signature,
Vu l'avis d'Enedis en date du 3 novembre 2026,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Eau et Réseaux de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin en date du 12 novembre 2026,

CERTIFIE

ARTICLE 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées 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 d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un 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 certificat ne pourront 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

L'unité foncière est soumise au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 16 décembre 2020, modifié le 27 septembre 2023.

Zone(s) du PLU de Lens : **UP**
Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone consultables sur le site internet de la ville de LENS (www.villedelens.fr). En cas de difficulté, il convient de vous rapprocher du service de l'urbanisme qui vous le communiquera.

ARTICLE 3

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE ET AUTRES SERVITUDES APPLICABLES A L'UNITE FONCIERE

L'unité foncière est grevée de la/des servitude(s) suivante(s) :

- située(s) dans le périmètre de protection d'un/des monuments historiques classés ou inscrits,

AVIS OU ACCORDS NÉCESSAIRES :

Si le terrain est situé (cf. paragraphe ci-dessus sur les servitudes d'utilité publique applicables au terrain) dans un/des périmètre(s) de protection d'un/des monument(s) historique(s) classé(s) ou inscrit(s), le projet sera soumis notamment à l'avis ou à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

En application de la règlementation organisant la protection archéologique, la commune est soumise à l'obligation de consultation des services de l'archéologie préventive pour tout projet de construction affectant le sous-sol sans limite de seuil de surface région (arrêté du 30 novembre 2007). Le préfet de région pourra préconiser sur le site la réalisation d'une étude archéologique et/ou la réalisation de fouilles archéologique.

OBSERVATIONS et INFORMATIONS DIVERSES

Le pétitionnaire est informé que sa parcelle est concernée par l'étude sur le ruissellement (Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation – SLGRI Haute Deûle) – Arrêté préfectoral du 10 décembre 2014 portant élaboration de la stratégie locale de gestion des risques d'inondation de la Haute-Deûle et l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2014 ayant pour objet de porter à la connaissance la cartographie de la Directive Inondation – TRI de LENS. Pour toute information complémentaire, le pétitionnaire est invité à consulter le site internet du Géoportail National de l'Urbanisme (Cartographie sur la détermination des aléas inondation du bassin versant de la Souchez ainsi que l'étude d'opportunité pour l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur le territoire du bassin versant de la Souchez « Préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas »).

Par ailleurs, le demandeur est informé que l'immeuble est :

- situé dans une zone archéologique,
- situé sur une zone tectonique (faille de Lens),
- situé sur une zone de ruissellement des eaux pluviales,
- situé sur une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe avec une fiabilité forte, d'après la cartographie du Bureau de Recherches Géologiques et Minières,
- situé en zone d'aléa faible en ce qui concerne le phénomène de retrait-gonflement des argiles,
- situé sur un axe terrestre bruyant,
- situé hors servitude d'alignement,
- situé dans un périmètre dans lequel a été institué le droit de préemption simple (DPUS),

Droit de préemption : *Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire (1) du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

(1) Le bénéficiaire du droit de préemption est la ville de LENS sauf dans les cas où la commune aurait délégué son droit de préemption.

L'adresse indiquée dans le cartouche d'en-tête fait office de certificat de numérotage.

ARTICLE 4

REPONSE A LA DEMANDE DE FAISABILITE DU PROJET

L'opération est réalisable sous réserve de :

- Le projet devra se conformer à l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur et notamment le règlement de la zone UP du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Une attention particulière sera portée sur les prescriptions suivantes :

- **Article UP 5.1. Coefficient de biotope par surface :**
  Considérant que l'article 5.1. dispose que : *« En zone UP, 45%minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :35% en espaces verts de pleine terre ; 10% en espaces verts complémentaires »* ;
  Considérant que le projet concerne une unité foncière qui possède une partie dédiée au stationnement ;
  Considérant qu'en cas d'aménagement de cette partie dédiée au stationnement, le demandeur devra respecter l'article précité du PLU ;

- **Article UP 5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres :**

  Considérant que l'article 5.2. dispose que : *« Les aires de stationnement en surface doivent être aménagées en raison d'un arbre pour deux places. Les plantations devront être réparties sur l'ensemble de l'unité foncière »* ;
  Considérant que le projet porte sur un changement de destination pour une création d'un ou plusieurs logements ;
  Considérant que des places de stationnement devront être créées en conséquence sur l'unité foncière ;
  Considérant dès lors que le projet devra respecter l'article précité du PLU ;

- **Article UP 6.1. Modalités d'application des normes de stationnement :**

  Considérant que l'article UP 6.1. dispose que *:« Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables […] Aux changement de destination des construction existantes » ;*
  Considérant que le projet porte sur un changement de destination d'une construction existante ;
  Considérant dès lors que le projet devra respecter l'article précité du PLU ;

- **Article UP 6.3. Conditions de réalisation :**

  Considérant que l'article UP 6.3. dispose que : *« Pour les aires de stationnement, une surface minimum de 12,5 m² par véhicule doit être prise en compte hors espace de manœuvre. Les aires de stationnement doivent privilégier les matériaux perméables ainsi que des matériaux respectueux de l'environnement (gazon, dalles engazonnées ou pré-engazonnées, dalles alvéolaires, pavés…) »* ;
  Considérant que le projet est un changement de destination d'une construction existante qui aura pour conséquence la création d'un ou plusieurs stationnement(s) ;
  Considérant dès lors que le projet devra respecter l'article précité du PLU ;

- **Article UP 6.4. Normes de stationnement pour véhicules motorisés :**

  Considérant que l'article UP 6.4. dispose que : *« En cas de travaux : lorsqu'ils ont pour effet de diviser un immeuble en plusieurs logements, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservés en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé »* ;
  Considérant que le projet porte sur un changement de destination d'un local commercial en habitation ;
  Considérant dès lors que le projet devra respecter l'article précité du PLU ;

- **Article UP 6.5. Les stationnements vélos :**

  Considérant que l'article dispose que l'article UP 6.5. dispose que : *« Pour les constructions à usage d'habitation, dont les résidences universitaires et le logement locatif social : une aire de stationnement vélos comprenant un emplacement minimum par logement. »*

Considérant que le projet porte sur un changement de destination d'un local commercial en habitation ;
Considérant dès lors que le projet devra respecter l'article précité du PLU ;

- **Article UP 7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Considérant que l'article UP 7.1. dispose que : *« Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent : être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ; être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation – assurer la sécurité des piétons […] Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5 mètres dès lors qu'elle desservent au moins 10 logements, hors accès et zone de manœuvre » ;*
Considérant que le projet porte sur un changement de destination d'un local commercial en habitation ;
Considérant dès lors que le projet devra respecter l'article précité du PLU

Equipements publics existants :

Le terrain est desservi, de manière suffisante par :

- la voirie,
- les réseaux d'assainissement collectif,
- le réseau d'eau potable,
- le réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE 5

TAXES ET REDEVANCES

La taxe d'aménagement et la redevance ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation.

Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

- La taxe d'aménagement (hors part communale dans le périmètre de la ZAC Centralité),
- La redevance d'archéologie préventive.

PARTICIPATIONS

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par le permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (art. L.332-6 et L.332-8 du code de l'urbanisme),
- Réalisation et financement des équipements propres (art. L332-6 et L322-15 du code de l'urbanisme),
- Participation pour Projet Urbain Partenarial (PUP) (art. L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme).

Participations pour le financement d'assainissement collectif, en application de l'article L.1331-7 du code de la santé publique.

ARTICLE 6

Sursis à statuer : Un sursis à statuer peut être opposé à tout projet de construction sur l'unité foncière visée par le présent certificat d'urbanisme dans les cas prévus à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7

La validité du certificat d'urbanisme est fixée à 18 mois. Le certificat peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité dans les conditions prévues à l'article R.410-17 du code de l'urbanisme.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le maire de la commune de Lens dans un délai **d'UN MOIS** suivant sa notification. Au terme d'un délai de DEUX MOIS, le silence du maire vaut rejet implicite. L'exercice du recours gracieux n'a pas pour effet de proroger le délai d'introduction du recours contentieux.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de LILLE, 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire, CS 62039, 59 014 Lille Cedex 5, dans un délai de **DEUX MOIS** suivant sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyens" accessible sur le site internet *www.telerecours.fr.*

Enfin, la présente décision peut faire l'objet d'un retrait par l'autorité compétente dans un délai de quatre mois à compter de sa délivrance.

Fait à LENS, le 19/11/2026

Pour le Maire,
L'agent délégué,
Arnaud BOUSIAC

Responsable de la Direction Opérationnelle de l'Immobilier

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales

OBSERVATIONS PARTICULIERES :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'article R-421-14 du Code de l'urbanisme :

« Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires […]

c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27, R.151-28. »

Si votre projet de changement de destination sur une construction existante s'accompagne de travaux ayant pour conséquence de modifier la façade, il conviendra de déposer un permis de construire, sinon, une déclaration préalable devra être déposée.

D'autre part, en tant que personne morale déclarante, si les travaux projetés sont soumis à permis de construire, le permis de construire devra avoir fait l'objet d'un recours à l'architecte et le dossier devra être déposé par voie dématérialisée.

INFORMATIONS IMPORTANTES :

Le titulaire du présent certificat est informé que la ville de Lens et la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin ont choisi d'instaurer le **permis de diviser** et **le permis de louer** sur l'ensemble de la ville.
Les propriétaires de maison ou immeubles souhaitant diviser leur bien pour créer un ou des logements doivent faire une demande de permis de diviser.
L'ensemble des éléments est accessible sur le site de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : **https://permisdelouer.agglo-lenslievin.fr/**
Les demandes de permis de diviser sont à adresser à la ville de Lens ou à remplir directement sur le site

internet.

Attention, la demande de permis de diviser est différente d'une demande d'autorisation d'urbanisme. En cas notamment d'agrandissement, de modification de l'aspect extérieur du bâtiment (porte, fenêtres, toiture, etc.), de changement de destination, il est nécessaire d'effectuer une autorisation d'urbanisme auprès de la commune ET d'y intégrer la demande de permis de diviser.

Enfin, avant toute mise en location d'un bien, il conviendra d'effectuer une demande d'autorisation préalable à la mise en location. L'ensemble des informations est accessible depuis le site : https://permisdelouer.agglo-lenslievin.fr/