

Sylvain ROBERT
Maire de Lens
Président de la Communauté
d'Agglomération de Lens-Liévin

DIRECTION OPERATIONNELLE DE L'IMMOBILIER
POLE URBANISME RÉGLEMENTAIRE
☎ 03.21.69.86.86
Affaire suivie par *DESPREZ Tony*

NOMENCLATURE : 2-2
PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE

LA COMMUNE DE LENS

ARRETÉ n° 2024 - 2828

CADRE 1 – PERMIS DE CONSTRUIRE déposé le 11/07/2024

Demandeur : Sophie MURGIONI

Demeurant au : 14 Rue Arthur Lamendin - 62300 Lens

**Pour : Démolition du garage existant – Rénovation du bâtiment existant –
extension – pose d'une clôture et d'un portail coulissant**

Sur un terrain sis à LENS : 4 Route de la Bassée

CADRE 2 – PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro de la demande : PC 062 498 24 00029

SURFACE DE PLANCHER

**existante : 110 m²
créée : 58 m²**

Destination : Habitation

Le Maire de la Ville de LENS,

Vu la demande de permis de construire valant permis de démolir susvisée (cadres 1 et 2) et les documents annexés à ladite demande,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code du patrimoine,

Vu le décret n°2015-5 du 06/01/2015 classant la commune de Lens en zone de sismicité 2 - risque faible,

Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation prescrit par arrêté préfectoral le 30/10/2001,

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 la délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et la délibération en date du 27 septembre 2023 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28/02/2008 approuvant le maintien du permis de démolir,

Vu le règlement de la zone UP du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté n° 2022-2812 du 26 septembre 2022 portant délégations à des adjoints au maire, modifié par l'arrêté n° 2024-2150 du 26 juillet 2024 modifiant l'article 5 relatif aux délégations de Monsieur Thibault GHEYSENS,

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 22/07/2024, notifié au pétitionnaire le 23/07/2024,

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 10/09/2024,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en date du 13/08/2024,

Vu l'avis de la Maison du Département Aménagement Développement Territorial Lens-Hénin en date du 19/08/2024,

Vu l'accord avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 16/09/2024,

Considérant que l'article R.425-1 du code de l'urbanisme dispose que : « *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L.632-2-1 du code du patrimoine.* » ;

Considérant que l'article R.111-27 du code de l'urbanisme dispose que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* » ;

Considérant que l'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité des monuments historiques – (Grands bureaux – Eglise du Millénum – Ancien Grands bureaux de la Compagnie des mines de Lens), les articles L. 621-30, L. 621-32 et L. 632-2 du code du patrimoine et les articles L. 425-1 et R. 425-1 du code de l'urbanisme sont applicables ;

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ces monuments historiques ;

Considérant cependant qu'il peut y être remédié, l'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire valant permis de démolir est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

En application des articles R.425-1 et R.111-27 du code de l'urbanisme et conformément à l'accord avec prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France, pour une intégration optimale de ce projet situé aux abords des monuments historiques précités, **il est indispensable de suivre les prescriptions suivantes** :

L'édifice existant est remarquable par son architecture et ses modénatures de qualité. Aussi une restauration harmonieuse et respectueuse est attendue :

- La toiture devra être strictement identique, avec des ardoises naturelles.
- Les corbeaux en bois et sous-faces seront peints en blanc.
- Les gouttières et descentes d'eau devront être en zinc naturel.
- Il convient de conserver et de restaurer les deux cheminées en nettoyant les briques à la brosse et en les rejointoyant au mortier de chaux aérienne ou hydraulique naturelle.
- Les joues des lucarnes seront -soit en bois, peints en blanc, -soit en zinc pré-patiné.
- Un soin tout particulier devra être porté sur le dégarnissage des joints entre briques, afin de ne pas augmenter leur épaisseur (éviter les disqueuses ou autre outil agressif).

Les joints entre briques doivent être réalisés légèrement en creux, à la chaux aérienne ou hydraulique naturelle, de même épaisseur et même coloris que les anciens.

Pour rappel : le sablage à sec est interdit car il rend la brique poreuse. Prévoir une technique douce de nettoyage (hydro-sablage, hydrogommage).

- Les modénatures de ciment seront repeintes dans une teinte blanc cassé / beige.

- Les menuiseries devront être identiques à celles existantes : mêmes dimensions, caractéristiques et détails. Les profils moulurés et galbés devront être restitués, et les traverses d'imposte seront saillantes et en reliefs.
- Il convient d'éviter la mise en œuvre de menuiseries blanches, grises, anthracites ou noires, dont le suremploi banalise fortement les quartiers et l'identité urbaine. Des teintes blanc-cassé, beige, ou légèrement colorées doivent être préférées.

- Les coffres de volet roulants devront être installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur. La dernière lame et les rails devront être de la même teinte que les menuiseries. A défaut, un lambrequin devra être proposé pour avis à l'Architecte des bâtiments de France.
- La porte d'entrée sera en bois, comprenant des moulures et du relief. La teinte sera colorée sombre, en excluant le noir et le gris anthracite.

Concernant l'extension contemporaine :

- L'enduit devra être de teinte claire, proscrire le blanc pour et les nuances de gris, de finition lisse ou talochée, sans baguettes d'angle.
- Les couvertines devront être de teinte claire. Les descentes d'eau devront (soit être en zinc naturel, soit être de la même teinte que les couvertines).
- Les appuis de fenêtres devront être maçonnés.
- La porte de garage devra être composée de fines lames, proscrire l'emploi d'une porte sectionnelle, dont le vocabulaire se rapporte à celui d'une zone industrielle.

Concernant les aménagements extérieurs :

- La clôture sur rue sera -soit une serrurerie type barreaudage rectiligne verticale et ajourés, avec mur bahut maçonné, -soit un mur en appareillage de briques traditionnelles, avec un couronnement béton. Proscrire impérativement les éléments pleins de teinte sombre, qui donnent une prégnance visuelle trop importante à cet élément, et dont les caractéristiques ne s'harmonisent pas avec les édifices anciens mitoyens.

Fait à LENS, le 01 OCT. 2024



POUR LE MAIRE,
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ,
Jean-François CECAK

La présente décision est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet au titre du contrôle de la légalité dans les conditions définies à l'article L. 424-7 du code de l'urbanisme.

Date de transmission à la préfecture : **01 OCT. 2024**

Date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande en mairie : **12/07/2024**

OBSERVATIONS PARTICULIERES :

- Le demandeur est informé qu'il est redevable de la taxe d'aménagement et de la redevance d'Archéologie préventive.
- L'alignement est à conserver suivant le bâti existant à ce jour,
- La commune est concernée par une susceptibilité de présence de cavités ou de sapes de guerre partiellement localisées, le risque ne peut donc être avéré. Aussi, il est recommandé au pétitionnaire de vérifier la présence de cavités ou de sapes de guerre afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis à jour, ils doivent être signalés immédiatement au service régional de l'archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article L. 544-3 du code du patrimoine.

- Il est recommandé au pétitionnaire de vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le raccordement au réseau d'assainissement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des Services de la Communauté d'Agglomération de LENS/LIEVIN – 21, rue Marcel Sembat – B.P. 65 – 62302 LENS CEDEX qui en détermineront les modalités.
- Le branchement au réseau d'eau potable devra être réalisé en accord avec l'exploitant « VEOLIA EAU », Agence de LENS-LIEVIN – 3 rue Saint Louis – 62300 LENS et sera à la charge du pétitionnaire.
- Le raccordement aux réseaux publics devra faire l'objet de demandes d'autorisation de voirie de la part des différents gestionnaires de réseaux auprès de la MDADT de Lens-Hénin

INFORMATIONS IMPORTANTES

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "télérecours citoyens" accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux Monsieur le Maire ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **TROIS ANS** à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant **un délai supérieur à une année** (Art. R. 424-17 et R. 424-18 du code de l'urbanisme). En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Sa prorogation pour une année peut être demandée si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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 (articles R. 424-21 et R. 424-22 du code de l'urbanisme).

Le (ou les) bénéficiaires du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet de la Ville de Lens ou à partir du site internet www.service-public.fr) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier et ce à compter de la notification de l'arrêté ou de la date à laquelle le permis ta...e est acquis, un panneau d'affichage visible de la voie publique ou des espaces ouverts au public 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 : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- 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) bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "télérecours citoyens" accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers :

Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

Ouverture de chantier et achèvement et conformité des travaux :

Il appartient au pétitionnaire, au démarrage des travaux, de déposer à la mairie contre décharge ou par courrier en recommandé avec accusé de réception la déclaration d'ouverture de chantier. Ce document

est téléchargeable sur le site internet de l'administration : www.service-public.fr. De même, à l'achèvement des travaux, il convient de déposer selon les mêmes modalités la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux accompagnée des attestations nécessaires à son traitement.

A compter du dépôt ou de la réception de la **Déclaration Attestant de l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)**, l'autorité compétente peut, dans un délai de 3 mois porté à 5 mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme, procéder à un récolement des travaux et lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (*article L. 462-2 du code de l'urbanisme*).

Taxe d'aménagement :

La DENCI (déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions) n'a plus à être renseignée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1er septembre 2022, sauf cas particuliers (modificatifs et transferts rattachés à une demande initiale déposée avant le 1er septembre 2022). Une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction, sur l'espace sécurisé du site www.impôts.gouv.fr via le service « bien immobiliers ».

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Le bénéficiaire du permis a l'obligation de souscrire l'assurance dommage prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Droits de place :

Si les travaux vous obligent à occuper ou à effectuer des travaux sur le domaine public (trottoir, voie, etc.) il vous incombe d'obtenir préalablement à toute exécution, l'autorisation de voirie correspondante, laquelle doit être sollicitée, par écrit, auprès des Agents de Surveillance de la Voie Publique (A.S.V.P) - DROITS DE PLACE, 17 Quater, place Jean Jaurès 62307 LENS CEDEX ☎ 03.21.69.86.86.