

Dossier n° **CU 062 498 24 01219**  
DÉPOSÉ LE **19/12/2024**  
PAR : **Maitre Mickael D'ALMEIDA**  
DEMEURANT : **26, Place Jaurès**  
**62300 LENS**  
ADRESSE DU TERRAIN :  
**155, rue Paul Bert**  
**62300 LENS**  
CADASTRE : **AN474 (1280 m<sup>2</sup>)**

## CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL NEGATIF

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, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables ainsi que la faisabilité de l'opération projeté sur un terrain situé à **LENS, 155, rue Paul Bert**, cadastré **AN474** d'une superficie de **1 280,00 m<sup>2</sup>**,

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°2020-1128 en date du 12 juin 2020 portant délégation de signature,

Vu l'avis d'Enedis en date du 10/01/2025 ;

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin – Direction Eaux et Réseaux en date du 17/01/2025 ;

*Considérant l'article L111-11 du code de l'urbanisme dispose que « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.*

*Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. » ;*

Considérant que la parcelle avant division est desservie par les réseaux au droit de la rue Paul Bert ;

Considérant que la division projetée ne prévoit pas la création d'une servitude tréfoncière permettant le passage des réseaux pour alimenter la future construction ;

Considérant dès lors que la parcelle à détacher n'est pas alimentée par les réseaux ;

## **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 L410-1 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**

**Le terrain est soumis 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**

#### **Plan Local d'Urbanisme**

*Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone consultables sur le site internet de la ville de LENS ([www.villedelens.fr](http://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 AU(X) TERRAIN(S)**

La parcelle n'est pas concernée par des servitudes d'utilité publique.

### **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 »).

Le demandeur est informé que l'immeuble est concerné par :

- Périmètre Droit de Préemption Urbain simple (DPU)
- Inscription UNESCO (UNSC)
- Retrait-gonflement des argiles - Aléa faible
- Ruissellement - Zone de ruissellement
- Zonage archéologique : Consultation sans limite de seuil (ZA)
- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité FORTE
- Dans une zone concernée par une susceptibilité de présence de sapes de guerre et/ou de cavités non localisées
- situé hors servitude d'alignement.

***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

Faisabilité du projet :

Considérant que l'article R111-2 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 s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Considérant que la Défense Extérieure contre l'Incendie et l'accessibilité liés au projet sont non conformes au Règlement Départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie,

Considérant dès lors que le projet porte atteinte à la salubrité et à la sécurité publique,

Considérant que l'article UP3 du Plan Local d'Urbanisme de Lens dispose que « [...]»

*3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

*Dispositions générales*

*Toute construction doit s'implanter à l'alignement imposé, lorsque le document graphique l'indique (plan des prescriptions graphiques).*

*Lorsqu'aucun alignement n'est imposé au document graphique, toute construction doit s'implanter :*

- Soit à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti,*
- Soit, s'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées entre 0 et 10m à partir de l'alignement de la voie.*

*Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le gabarit de la construction et l'aspect visuel de la continuité du bâti.*

*Pour permettre d'harmoniser l'implantation des constructions, dans le cas où les constructions voisines existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée seraient édifiées à l'alignement ou en retrait, l'implantation en tout ou partie pourra être autorisée à l'identique de celle des constructions voisines. [...]»*

Considérant que l'opération projetée consiste en la construction d'une maison à usage d'habitation à plus de 10 m par rapport à l'emprise publique ;

Considérant qu'aucune construction ne se situe à l'alignement de la construction projetée sur les parcelles limitrophes (cadastré AN473 et AN 475) et sur l'unité foncière ;

Considérant dès lors que le projet ne répond pas aux dispositions réglementaires précitées ;

Considérant ainsi que le projet n'est pas réalisable ;

## **ARTICLE 5**

### **RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

(Articles L 332-6 et suivants du code de l'urbanisme).

#### **TAXES**

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 toutefois être opposé à tout projet de construction sur le ou les parcelles visées par le présent certificat d'urbanisme dans les cas prévus notamment par les articles L111-9, L111-10 et L123-6 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 contentieux devant le tribunal administratif de LILLE, 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire (R.600-1 du code de l'urbanisme). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyens" accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de DEUX MOIS, le silence du Maire vaut rejet implicite.

Il peut également 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 18/02/2025



Pour le Maire,  
L'agent délégué,  
Xavier HOUIX

Directeur Délégué à l'Aménagement  
Et au Développement de la Ville

*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*

### INFORMATION IMPORTANTE :

Depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2022**, 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 une partie 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 (rues concernées et formulaire de demande) sont accessible sur le site de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : <https://permisdelouer.agglo-lenslievin.fr/apd/>

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.**