

DÉPOSÉ LE	<b>Dossier n° CU 062498 25 00234</b> <b>20/06/2025</b>
PAR :	<b>Monsieur ADIL MOUMNI</b>
DEMEURANT :	<b>97, RUE PAUL CAYET</b> <b>62430 SALLAUMINES</b>
ADRESSE DU TERRAIN :	<b>CHEMIN VIREL</b> <b>62300 LENS</b>
CADASTRE :	<b>BO795, BO794</b> <b>280,00 m<sup>2</sup></b>

## **CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL** **PROJET NON REALISABLE**

*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, CHEMIN VIREL**, cadastré **BO795, BO794** d'une superficie de **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 de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin – Service Police des Réseaux – en date du 08 juillet 2025,

Vu l'avis d'Enedis en date du 21 juillet 2025,

### **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](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 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 réglementation 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 d'impact : faille de Lens,
- situé dans le périmètre de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transports publics en site propre (BHNS),
- situé dans une zone d'aléa d'inondation par ruissellement à faible accumulation pour le phénomène d'écoulement des eaux de ruissellement,
- 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**

#### **Faisabilité du projet :**

Considérant que l'article UP.7 du Plan Local d'Urbanisme dispose que :

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

*Accès : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée [...] L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic [...]*

*Voie : 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 service publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès et circulation, assurer la sécurité des piétons.*

*Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes. Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux des déplacements, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et les deux-roues. [...] Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie. »*

Considérant en l'espèce que l'opération projetée consiste en la construction d'un garage de 32,5m<sup>2</sup> en fond de parcelle et implanté à une distance d'environ 6 mètres depuis un chemin de terre, lui-même accessible depuis une ruelle ;

Considérant que ce chemin de terre, non aménagé et non carrossable, ne permet pas la desserte du terrain en toute sécurité pour les personnes, les véhicules privés et les véhicules de secours ;

Considérant ainsi que ce chemin de terre ne peut être considéré comme une voirie publique ou privée ;

Considérant dès lors que la parcelle sur laquelle prend place le projet n'est pas desservie par une voie publique ou privée ;

Considérant dès lors que le projet ne répond pas aux dispositions de l'article UP.7 du PLU ;

Considérant ainsi que le projet n'est pas réalisable ;

## **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 à compter de sa délivrance. 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 suspend le délai d'introduction du 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 28/07/2025



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.**

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 et avant mise en location d'un bien, les propriétaires sont invités à vérifier s'ils doivent procéder à une **demande d'autorisation préalable à la mise en location de leur bien.**

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/>. **Les propriétaires sont également invités à se rapprocher de la Maison de l'Habitat Durable, rue Jean Letienne, pour toute demande concernant le permis de diviser ou le permis de louer.**