

DÉPOSÉ LE	<b>Dossier n° CU 062 498 25 00304</b> <b>05/08/2025</b>
PAR :	<b>SARL Cabinet Jacky MEGRET</b> <b>GEOMETRE-EXPERT</b>
DEMEURANT :	<b>1, Rue Francis de Pressence</b> <b>62300 Lens</b>
ADRESSE DU TERRAIN :	<b>, Rue des Mouettes</b> <b>62300 Lens</b>
CADASTRE :	<b>BM21, BM22</b> <b>1 335,00 m<sup>2</sup></b>

## CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

*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, Rue des Mouettes**, cadastré **BM21, BM22** d'une superficie de **1 335,00 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 Direction Générale des Services Techniques de la Ville de Lens en date du 29/08/2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin en date du 17/09/2025,

Vu l'avis d'Enedis en date du 25/09/2025,

### 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 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 »).

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

- situé dans une zone archéologique,
- situé dans le périmètre de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transports publics en site propre (BHNS),
- situé sur une zone de ruissellement des eaux pluviales,
- 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 déposer :**

- Une déclaration préalable sur un projet d'aménagement en vue de diviser ces parcelles dans le but de construire deux lots destinés à être bâtis selon l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.
- Une déclaration de permis de construire selon les règles d'urbanisme prévues dans le code d'urbanisme et dans le Plan Local d'Urbanisme de Lens.

**Information complémentaire :**

Selon l'avis avec prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin en date 17/09/2025, le demandeur est informé que : « *Le projet est traversé par deux canalisations de 300 mm. Ces canalisations sont respectivement situées aux alentours d'un à deux mètres du bord sud des deux lots, ainsi qu'en limite nord des deux lots. Aucune construction fondée ne pourra être réalisée dans une emprise minimale de*

deux mètres de part et d'autre des flancs de chaque canalisation. »

**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. Une attention particulière devra être portée sur les prescriptions suivantes :**

- **Article 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.** Les futures habitations devront être implantées entre 0 et 10 mètres à partir de l'alignement de la voie tout en respectant le rythme du front bâti environnant. Dans le certificat d'urbanisme à venir, il conviendra de respecter l'alignement des habitations avec les deux parcelles voisines.

- **Article 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.** Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Toutefois si elles s'implantent en retrait des limites séparatives, il conviendra de respecter la règle  $L=H/2$  : sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) de la construction doit être telle que la différence entre la hauteur H (tous les points hauts de la construction projetée) et le point bas de la construction le plus proche de la limite séparative, n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $L=H/2$ . Dans tous les cas, la marge d'isolement ne pourra être inférieure à 3m.

- **Article 3.3 : Implantation de constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété.** Dans le cas d'une annexe implantée sur l'unité foncière, il conviendra de respecter les dispositions de l'article 3.3 du PLU.

- **Article 3.5 : Hauteur des constructions.** La hauteur des futures habitations devra être en harmonie avec celle des logements de cette cité pavillonnaire, caractérisée par la présence de plain-pieds, et ne devra pas excéder 12 mètres.

- **Article 4.1 : Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures.** L'aspect des futures habitations devra être en relation directe avec les immeubles environnants.

- **Les façades** de ce secteur sont revêtues d'un enduit de teinte blanc, blanc cassé, beige et de soubassements en briques de teinte rouge.

- **Les toitures** de cette cité sont caractéristiques des Hauts-de-France : à deux pans avec des tuiles rouges et en terre cuite.

- **Les clôtures** devront être constituées soit d'un muret réhaussé ou non d'un dispositif à claire-voie soit à claire voie. Et seront doublées dans les deux cas d'une haie végétale. Il apparaît que le secteur se caractérise par la présence de lisses en béton basses comme sur la parcelle actuelle concernée par ce certificat d'urbanisme. Le projet futur devra tenir compte de cette caractéristique de clôture.

- **Article 5.1 : Coefficient de biotope par surface.** En zone UP, 45% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

- **Article 6.4. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés.** Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport, il conviendra de prévoir une place de stationnement. Pour ce projet, il conviendra de prévoir cette place au nord de l'unité foncière.

- **Article 8.2 : Eaux pluviales.** Le rejet des eaux pluviales sera prévu sur le site même de l'unité foncière.

**Observation complémentaire :**

- Il est à noter que pour accéder à ces futures habitations, les places de stationnement sur la voie publiques seront supprimées. A noter que cette demande devra être faite par le porteur du projet à venir auprès des services techniques de la Ville de Lens. Il sera également de sa responsabilité de procéder aux travaux d'adoucissement de cette partie de bordure concernée par cet accès.

**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 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 30/09/2025



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.**