



SERVICE URBANISME RÉGLEMENTAIRE
Affaire suivie par Maxime PRUVOST

DÉPOSÉ LE	Dossier n° CU 062 498 25 00397 02/10/2025
PAR :	Monsieur RACHID HEZZAT
DEMEURANT :	107, ROUTE DE LILLE 62 218 LOISON-SOUS-LENS
ADRESSE DU TERRAIN :	219, ROUTE DE BETHUNE 62300 LENS
CADASTRE :	AL1076 866,00 m²

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, 219, ROUTE DE BETHUNE**, cadastré **AL1076** d'une superficie de **866,00 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°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 16/10/2025,

Vu l'avis d'Enedis, en date du 27/10/2025,

Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, service valorisation des déchets, en date du 31/10/2025,

Vu l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, service police des réseaux, en date du 12/11/2025,

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). 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 servitude suivante :

- 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 archéologiques.

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 du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU),
- situé dans une zone d'aléa d'inondation par ruissellement à forte accumulation pour le phénomène à fort écoulement des eaux de ruissellement,
- situé sur une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et aux inondations de cave 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.

ARTICLE 4

REPONSE A LA DEMANDE DE FAISABILITE DU PROJET

L'opération est réalisable sous réserve de déposer :

- Un permis d'aménager en vue de diviser la parcelle AL 1076 dans le but de construire un lot destiné à être bâti comme le dispose l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- Une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) selon les règles d'urbanisme prévues dans le code d'urbanisme et dans le Plan Local d'Urbanisme de Lens.

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.**

L'article 3.1. du PLU exige que 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 10 mètres à partir de l'alignement de la voie.

Dans le cas présent :

Aucun plan masse coté n'a été fourni dans le dossier laissant apparaître les contours de la future implantation sur la parcelle nouvellement créée.

En observant que l'environnement immédiat de celle-ci indique un alignement des habitations regroupées au sein de la parcelle AL1122 par rapport à la rue Flatters, la future construction devra observer un recul au moins égal avec ces habitations par rapport à la rue Flatters pour ainsi constituer un alignement du bâti.

- **Article 3.2. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

La future habitation pourra s'implanter sur les limites séparatives latérales de la parcelle nouvellement créée dans une bande de 20 mètres à partir de la voie.

Toutefois, si le choix d'implantation se porte 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 4.1 : Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures.**

L'aspect de la future habitation devra être en relation directe avec les immeubles environnants :

- **Les façades** : Le choix des matériaux pour sa façade devra être en adéquation avec celles des immeubles voisins sachant que ces derniers sont en briques. La teinte des briques sera rouge ou sable afin de garder une cohérence esthétique et architecturale avec l'ensemble du secteur proche.

- **Les toitures** : Celles de ce quartier situé entre la cité des Fleurs et la Cité du 12-14 sont caractéristiques des Hauts-de-France : à deux pans avec des tuiles rouges et en terre cuite. Il en sera de même pour la future habitation.

- **Les clôtures** : Elles devront être constituées soit d'un muret rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie soit à claire voie et seront doublées dans les deux cas d'une haie végétale. Leur taille sera de 1,80 mètre muret compris. Concernant le portail, sa hauteur pourra être supérieure à celle de la clôture dans la limite de 50 centimètres.

- **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. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos.**

La future habitation devra intégrer deux places de stationnement sur l'unité foncière nouvellement créée. De plus, une place de stationnement devra être créée par tranche supplémentaire de 100m² de surface de plancher réalisée. En parallèle, une aire de stationnement vélos comprenant un emplacement minimum devra être intégrée dans la future construction.

- **Article 8.2 : Eaux pluviales.**

Le rejet des eaux pluviales devra être prévue sur le site même de l'unité foncière de la parcelle nouvellement créée.

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 "Télérécours citoyens" accessible sur le site internet 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 25/11/2025



Pour le Maire,
L'agent délégué,

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^{er} 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.**