

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

NOMENCLATURE 2-3-2

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT
ET DU DEVELOPPEMENT DE LA VILLE
PLANIFICATION URBAINE / FONCIER

Affaire traitée par :

M. DI GIACOMO // Attaché territorial

☎ 03.21.77.45.77

✉ tdigiaco@mairie-lens.fr

Mme DHENIN // Adjoint administratif principal 1^{ère} classe

☎ 03.21.08.03.57

✉ cdhenin@mairie-lens.fr

DÉCISION RELATIVE À L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE SUR L'USUFRUIT DE L'IMMEUBLE NON BATI SITUÉ À LENS (62300), AVENUE DU 4 SEPTEMBRE

DÉCISION n° 2025 - 185

Le maire de la commune de LENS,
Président de la Communauté d'Agglomération de LENS-LIEVIN,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2122-22
et L.2131-4,

VU le Code de l'urbanisme, notamment son livre II titre 1^{er} des parties législative et
réglementaire,

VU la Loi « Aménagement » n° 85-729 du 18 juillet 1985 précisée par la Loi n°91662
d'Orientation sur la Commune du 13 juillet 1991 traitant notamment de l'exercice du
droit de préemption urbain,

VU le Décret n° 86-516 du 14 mars 1986 pris par l'application de la Loi n°85-729 du 18
juillet 1985,

VU la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au
Renouvellement Urbains, et notamment dans ses articles 19, 20, 21, 22, 23 et 24
modifiant le Droit de Préemption Urbain, articles d'application immédiate,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L.211-1 à L.211-7, L. 213-
1 à L. 213-18 et L. 300-1 relatifs à l'exercice des droits de préemption,

VU la délibération du Conseil municipal du 25 mai 2020 portant approbation des dispositions prévues à l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales et notamment celles autorisant le Maire à exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LENS approuvé le 16 décembre 2020 et mis à jour par arrêté municipal numéro 1632 du 16 juin 2022,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de LENS du 16 décembre 2020 portant instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU) régi par l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) du Plan Local d'Urbanisme révisé et extension du Droit de Préemption Urbain (DPU) régi par l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme sur la zone UP du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de LENS approuvé le 22 juin 2022 portant prescription de la procédure de droit commun de modification numéro 01 du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté n° 2022-2812 du 26 septembre 2022 portant délégations à des adjoints au Maire,

VU l'arrêté n°2024-2150 du 26 juillet 2024 portant modification de l'article 5 de l'arrêté n°2022-2812 du 26 septembre 2022 portant délégations à adjoints au Maire,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de LENS du 27 septembre 2023 portant approbation de la modification numéro 01 du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que, depuis de nombreuses années, la commune de LENS a engagé une politique volontariste d'aménagement et de développement de son territoire avec l'ambition de renouveler son image, de développer son attractivité, et d'affirmer la centralité de LENS au cœur de l'Agglomération,

CONSIDERANT que, depuis quatre années, la commune de LENS a investi massivement dans ses politiques d'éducation et de la jeunesse notamment dans la réhabilitation des écoles, dans la création de restaurants scolaires et la mise en place de quatorze garderies municipales,

CONSIDERANT que la commune de LENS propose, chaque midi, aux élèves des écoles maternelles et élémentaires, un service de restauration scolaire organisé dans dix offices répartis sur l'ensemble du territoire communal,

CONSIDERANT que les quatorze groupes scolaires ne disposent pas tous d'un espace de restauration à proximité,

CONSIDERANT, dès lors, que les enfants de quatre écoles élémentaires et deux maternelles demi-pensionnaires - soit près d'un quart de l'effectif - sont transportés en bus,

CONSIDERANT que pour favoriser la qualité de vie des élèves durant ce temps essentiel à leur bien-être et à leur réussite scolaire, et notamment limiter au maximum les déplacements pour le meilleur équilibre possible entre temps de prise du repas et de pause, la stratégie de la collectivité a consisté en l'implantation d'offices dans les écoles ou dans leur environnement proche,

CONSIDERANT la nécessité pour les élèves de centre-ville de se voir proposer une offre de service de restauration scolaire de proximité,

CONSIDERANT la Demande d'Acquisition d'un Bien (DAB) formulée par la société SARL LAND LEASE COMPANY en date du 24 avril 2025 et reçue en mairie le même jour (annexe 1) concernant l'usufruit de l'immeuble sis à LENS (62300), Avenue du 4 septembre et figurant au cadastre section AW numéros 528 et 962 (contenance cadastrale totale : 1033 m²) moyennant le prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €) payable comptant, frais d'acquisition et prorata de taxes foncières à la charge de la collectivité,

CONSIDERANT le caractère indissociable de cette vente avec celle de la nue-propriété et de l'usufruit du terrain nu sis à LENS (62300), Avenue du 4 septembre et figurant au cadastre section AW numéros 528 et 962, portant ainsi le prix global d'acquisition de ces biens et droits réels à SIX CENT VINGT MILLE EUROS (620.000,00 €),

CONSIDERANT que ces biens et droits réels forment un tout homogène, qu'ils sont destinés à intégrer un même ensemble foncier et qu'ils doivent, par conséquent, être regardés comme faisant partie d'une opération d'ensemble,

CONSIDERANT les dispositions de l'article L. 1311-10 du Code général de la propriété des personnes publiques et de l'article R. 213-21 du Code de l'urbanisme selon lesquels la consultation des services du Domaine s'impose lorsqu'une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur au seuil de 180.000,00 € fixé par Décret et prévu à l'article R. 1211-2 du Code de la propriété des personnes publiques est réalisée par tranches d'acquisition pour des montants inférieurs,

CONSIDERANT, dès lors, la valeur vénale globale de ces biens et droits réels arbitrée par le service du Domaine dans son avis du 10 juin 2025 référencé OSE : 2025-62498-32835,

CONSIDERANT que la commune de LENS porte un intérêt certain à cette friche située aux portes du centre-ville puisqu'elle a diligencé - dès janvier 2025 - une étude portant sur la faisabilité de la construction d'un office de restauration en centre-ville à destination des élèves des trois écoles suivantes :

- Céline ROUQUIE, 45 rue Eugène BAR,
- Jeanne d'ARC, rue Victor-HUGO,
- Sadi CARNOT, rue Anatole FRANCE.

CONSIDERANT que cette étude a conclu à la faisabilité du projet envisagé, sur la base notamment :

- De la proximité du site (distance et temps de trajet) :
 - Sécurité des enfants non mise en cause par la traversée de grands axes,
 - Implantation permettant de différencier les chemins d'accès et évitant la circulation de groupe d'enfants trop nombreux.
- D'une parcelle suffisamment dimensionnée pour accueillir le projet :
 - Surface suffisante,
 - Accessibilité du site adaptée aux besoins du projet

CONSIDERANT qu'à la suite de la réception de ces trois DAB, la commune de LENS dispose de la possibilité de réaliser ce projet d'envergure,

CONSIDERANT que l'acquisition de cette unité foncière est stratégique et nécessaire pour la réalisation de l'objectif assigné et, par conséquent, la requalification de cette friche urbaine à l'entrée de l'avenue du 4 septembre, un des axes principaux de la Ville,

CONSIDERANT qu'il résulte des dispositions de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme que, pour exercer légalement ce droit, les collectivités titulaires du droit de préemption urbain doivent justifier, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date,

D É C I D E :

ARTICLE 1 - D'exercer le droit de préemption urbain dont dispose la commune de LENS à l'occasion de l'aliénation du bien suivant :

Commune :	LENS (62300)
Adresse :	Avenue du 4 septembre
Références cadastrales :	Section AE numéros 528 et 962
Contenance cadastrale totale :	1033 m ²
Droit réel :	Usufruit
Etat :	Terrain nu Libre d'occupation
Réception de la DAB :	24 avril 2025
Vendeur(s) :	SARL LAND LEASE COMPANY

ARTICLE 2 - D'acquérir l'usufruit du bien ci-dessus désigné au prix indiqué dans la demande d'acquisition du bien de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €), tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente à régulariser et tous ceux qui en ont été le préalable ou en seront la suite ou la conséquence étant intégralement à la charge de la collectivité ainsi que le prorata de taxes foncières.

ARTICLE 3 - De rappeler que dès lors que le droit de préemption a été exercé aux prix, charge et condition de la DAB, il y a accord sur la chose et sur le prix entre la SARL LAND LEASE COMPANY et la commune de LENS et que la vente est, par conséquent, parfaite, conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil.

ARTICLE 4 - De faire intervenir le transfert de propriété au profit de la commune de LENS à la plus tardive des dates entre la signature de l'acte authentique dressé par notaire et le paiement (ou la consignation, si obstacle au paiement) du prix principal de vente, conformément aux dispositions de l'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 - Conformément aux dispositions de l'article L. 213-15 du Code de l'urbanisme, de laisser au vendeur la jouissance du bien ainsi préempté jusqu'au paiement intégral du prix par la commune de LENS.

ARTICLE 6 - D'imputer la dépense d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS (254.783,00 €) représentant le prix d'achat (250.000,00 €) et la provision sur frais d'acte notarié (4.783,00 €) aux crédits inscrits au budget général en section investissement.

ARTICLE 7 - Au cas où des droits réels ou personnels grevant l'immeuble, autres que ceux figurant dans la rubrique E de la demande d'acquisition du bien ci-dessus désigné, viendraient à être portés à la connaissance de la commune de LENS, la présente décision devra être considérée comme nulle au motif du défaut d'information contenu dans la DAB qui elle-même sera, dès lors, considérée comme irrecevable.

Une nouvelle demande d'acquisition de ce même bien précisant ces éventuels droits réels ou personnels devra, dès lors, être déposée.

ARTICLE 8 - La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de LILLE (59000), 5 rue Geoffroy Saint Hilaire, dans le délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyen » accessible par le site internet : www.telerecours.fr. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant monsieur le Maire, dans le même délai de deux mois. Cette démarche prolonge alors 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.

ARTICLE 9 - La présente décision fera l'objet d'une publication sur le site internet de la commune de LENS www.villedelens.fr – rubriques actes administratifs et sera transmise à Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de LENS.

ARTICLE 10 - Le Directeur général des services de la Commune et Monsieur le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution des dispositions de la présente décision.

Fait à LENS, le 19 JUIN 2025

Par délégation du Maire,
Monsieur Jean-François CECAL
Adjoint en charge de l'urbanisme réglementaire
et de la stratégie urbaine intégrée

Jean-François CECAL



Annexe :

⇒ Demande d'acquisition d'un bien