

NOMENCLATURE : 2-2

REFUS DE

PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE

LA COMMUNE DE LENS

ARRETÉ n° 2024 – 3180

CADRE 1 – PERMIS DE CONSTRUIRE déposé le 31/05/2024

Demandeur : SCCV LENS VAN PELT

Représentée par : Monsieur Nicolas DUTHOY

Demeurant au : 612 Rue de la Chaude Rivière – 59 800 Lille

**Pour : Construction de deux immeubles collectifs d'un total
de 68 logements**

Sur un terrain sis à LENS : 79 Avenue Alfred Van Pelt

CADRE 2 – PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro de la demande : PC 062 498 24 00025

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 1 406 m²

Créée : 3 980 m²

Démolie : 1 406 m²

Destination : Habitation

Le Maire de la Ville de LENS,

Vu la demande de permis de construire valant permis de démolir susvisée (cadres 1et 2) et les documents annexés à ladite demande,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code du patrimoine,

Vu le décret n°2015-5 du 6 janvier 2015 classant la commune de Lens en zone de sismicité 2 - risque faible,

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 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 la délibération du Conseil Municipal du 28 février 2008 approuvant le maintien du permis de démolir,

Vu le règlement de la zone UCV du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté n°2022-2812 du 26 septembre 2022 portant délégations à des adjoints au maire, modifié par l'arrêté n°2024-2150 du 26 juillet 2024 modifiant l'article 5 relatif aux délégations de Monsieur Thibault GHEYSENS,

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 27/06/2024, présenté au pétitionnaire le 28/06/2024,

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 26/07/2024,

Vu le courrier de M. le Maire de la commune de Lens en date du 23/08/2024 à destination de la société NACARAT et refusant la cession d'une parcelle à usage de stationnement comprise dans la présente demande de permis de construire,

Vu l'avis tacite réputé favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Pas-de-Calais consulté le 16/08/2024,

Vu l'avis du service revalorisation des déchets de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin reçu le 28/08/2024,

Vu l'avis du service régional de l'archéologie préventive reçu le 16/09/2024,

Vu l'avis sans observations de la société GRT-gaz reçu le 19/08/2024,

Vu l'avis de la société ENEDIS reçu le 19/08/2024, basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 540Kva,

Vu l'avis défavorable du service police des réseaux et assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin en date du 05/11/2024,

Vu l'avis avec recommandations de l'architecte des Bâtiments de France reçu le 15/10/2024,

Considérant que l'article R*423-1 du code de l'urbanisme dispose que : « *Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :*

a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; » ;

Considérant que la présente demande de permis de construire porte en partie sur une parcelle à usage de stationnement comprise dans le domaine public de la commune ;

Considérant qu'à la lecture du courrier de M. le Maire de Lens susvisé, ce dernier s'oppose à la cession de ladite parcelle ;

Considérant dès lors que, conformément à l'article R*423-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire n'a pas qualité pour déposer la présente demande de permis de construire sur la parcelle propriété de la ville de Lens, incluse dans le domaine public ;

Considérant que l'article 4.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose, concernant les clôtures en front à rue et les clôtures en limites séparatives, que : « *Dans les deux cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexes du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.* » ;

Considérant que le projet prévoit l'édification de plusieurs clôtures à claire-voie en front à rue et en limite séparative et dont une seule est doublée d'une haie végétale ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas l'article 4.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article 5.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que : « *Les aires de stationnement en surface doivent être plantées en raison d'un arbre pour deux places. Les plantations devront être réparties sur l'ensemble de l'unité foncière.* » ;

Considérant qu'à la lecture de l'article susmentionné, 34 arbres doivent être plantés consécutivement à la création de 68 places de stationnement en surface ;

Considérant que le projet prévoit la création de 68 places de stationnement en surface et la plantation de 23 arbres sur l'unité foncière ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas l'article 5.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article R.111-27 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 si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* » ;

Considérant que l'article 4.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que : « *L'aspect des constructions devra être en relation directe avec les immeubles environnants.* » ;

Considérant que le projet prévoit la création de deux immeubles collectifs de forme cubique le long de l'Avenue Alfred Van Pelt et de la rue Alphonse Daudet ;

Considérant qu'est implanté sur la rue Alphonse Daudet un ensemble bâti de faible hauteur caractérisé par un style régionaliste reprenant des toitures à pans et un parement des façades en briques rouges, flanqué à l'angle de cette même rue et de l'Avenue Raoul Briquet, de deux maisons au caractère remarquable ;

Considérant que la rue Alphonse Daudet présente une largeur restreinte qui participe à mettre en valeur cet ensemble bâti ;

Considérant que la hauteur maximale de la construction projetée le long de la rue Alphonse Daudet s'élève à 14,80 mètres ;

Considérant tout d'abord que le gabarit de la construction projetée sur la rue Alphonse Daudet est imposant et est accentué par la faible largeur de la rue ;

Considérant dès lors que le projet, par son gabarit imposant et son implantation en front à rue ne s'intègre pas à son environnement immédiat, notamment à l'ensemble bâti se situant en face ;

Considérant de plus que l'architecte des Bâtiments de France, dans son avis, estime que cette façade est imposante et qu'il conviendrait d'opérer un retrait au niveau de l'étage attique pour une meilleure intégration ;

Considérant en outre, que le projet prévoit la pose de briques de teinte grise au rez-de-chaussée et au R+1 et de l'emploi d'un enduit minéral de teinte claire et d'un autre enduit minéral de teinte ocre orangée aux autres étages ;

Considérant que l'emploi de briques de teinte grise n'est pas endémique de la région et que les enduits proposés ne sont pas en relation directe avec les immeubles avoisinants ;

Considérant dès lors, que le projet proposé, par son gabarit sur la rue Alphonse Daudet et l'emploi des différents matériaux et coloris porte atteinte au caractère des lieux avoisinants et n'est pas en relation directe avec les immeubles avoisinants ;

Considérant ainsi qu'il peut être fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme et que le projet ne respecte pas l'article 4.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article 8.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que : « *En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle. [...] En cas d'impossibilité dûment justifiée, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.* » ;

Considérant que le projet prévoit un rejet des eaux pluviales à débit limité au réseau d'assainissement public, après tamponnement ;

Considérant que les pièces du dossier ne justifient en rien que le débit de fuite des eaux pluviales consécutives au projet n'est pas supérieur à ce qu'il était avant la construction du projet ;

Considérant que le service Police des Réseaux et Assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin a émis un avis défavorable au projet concernant le rejet des eaux pluviales, qui doivent être traitées directement à la parcelle ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas l'article 8.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

ARRETE

Article 1

Le permis de construire est **REFUSÉ** pour les travaux décrits dans la demande susvisée.

Fait à LENS, le - 8 NOV. 2024



POUR LE MAIRE,
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ,
Jean-François CECAK

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J.F. CECAK".

La présente décision est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet au titre du contrôle de la légalité dans les conditions définies à l'article L. 424-7 du code de l'urbanisme.

Date de transmission à la préfecture : - 8 NOV. 2024

Date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande en mairie : 03/06/2024

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "télécours citoyens" accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux Monsieur le Maire. Cette démarche suspend le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).