

NOMENCLATURE : 2-2
PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE
LA COMMUNE DE LENS

ARRETE n° 2024 - 3372

CADRE 1 – PERMIS DE CONSTRUIRE déposé le 19/06/2024

Demandeur : MAISONS & CITES

Représentée par : Monsieur YANNICK DEVERSENNE

**Demeurant au : 207 RUE ROGER SALENGRO
62750 LOOS EN GOHELLE**

**Permis initial : construction de deux maisons neuves et rénovation de
maisons existantes - transformation de maisons existantes en atelier
d'artisans - transformation de maisons existantes en salle polyvalente**

**Permis modificatif : Modification façades, toitures et aménagement
extérieur.**

**Transformation de la salle polyvalente et ateliers d'artisans en living
lab.**

**Déplacement de l'extension du living lab entre deux bâtiments
existants**

**Modification de la répartition des changements de destination (4
logements transformés en atelier d'artisans)**

**Sur un terrain sis à LENS : Rue MOLIERE, Rue MONTESQUIEU, Rue
LA BRUYERE, Rue PARMENTIER**

CADRE 2 – PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro de la demande : PC 062 498 19 00028 M01

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 2417 m²

Créée : 451 m²

Démolie : 471 m²

**Destination : Habitation – Artisanat – Service public
ou d'intérêt collectif**

Le Maire de la Ville de LENS,

Vu la demande de permis de construire portant sur la modification d'un établissement recevant du public susvisée (cadres 1 et 2) et les documents annexés à ladite demande,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu le code du patrimoine,

Vu le décret n°2015-5 du 06/01/2015 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 30/10/2001,

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 16 décembre 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et la délibération en date du 27 septembre 2023 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le règlement de la zone UP 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 l'accord joint du Maire de la Ville de Lens en date du 21/11/2024, émis au titre des articles L. 425-3 et R. 425-15 du Code de l'urbanisme,

Vu le permis de construire initial n°062 498 19 00028 délivré en date du 22/01/2020 ;
Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 16/07/2024, présenté au pétitionnaire le 23/07/2024,
Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 27/08/2024,

Vu l'avis favorable tacite de la Sous-Commission Consultative Départementale d'Accessibilité reçu en mairie le 28/05/2015,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission d'Arrondissement de Sécurité Incendie de Lens en date du 15/05/2015,
Vu l'accord avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11/08/2015,

Considérant que le présent permis porte sur la modification des façades, toitures et aménagement extérieur. Le déplacement de l'extension du living lab entre deux bâtiments existants, la modification de la répartition des changements de destination (4 logements transformés en atelier d'artisans) et la transformation de la salle polyvalente et ateliers d'artisans en living lab.

Considérant que l'article L.425-3 du code de l'urbanisme dispose que : *« Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L.143-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public. »* ;

Considérant que la Commission d'Arrondissement de Sécurité Incendie de Lens, saisie en vertu des dispositions de l'article L.425-3 précité, a prononcé un avis favorable assorti de prescriptions destinées à assurer la conformité du projet aux règles de sécurité incendie ;

Considérant que la Sous-Commission Consultative Départementale d'Accessibilité, saisie en vertu des dispositions de l'article L.425-3 précité, a prononcé un avis favorable tacite destinées à assurer la conformité du projet aux règles d'accessibilité prévues à l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que l'article R.111-2 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 s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Considérant que la commune de Lens est concernée par la présence de cavités ou de sapes de guerre partiellement localisées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières,

Considérant que le projet se situe dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe - fiabilité forte d'après la cartographie du BRGM ;

Considérant que l'article R.425-1 du code de l'urbanisme dispose que : *« Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. »* ;

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'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité des monuments historiques (périmètre délimité des Abords Lens, Loos-en-Gohelle, Liévin) les articles L. 621-30, L. 621-32 et L. 632-2 du code du patrimoine et les articles L. 425-1 et R. 425-1 du code de l'urbanisme sont applicables,

Considérant que ce dossier est situé dans la Zone tampon définie autour du Bien 'Bassin minier du Nord-Pas de-Calais inscrit sur la Liste du patrimoine mondial par l'UNESCO,

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ces monuments historiques,

Considérant cependant qu'il peut y être remédié, l'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions,

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire portant sur la modification d'un établissement recevant du public est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 4.

Article 2

En application de l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme les prescriptions émises par l'architecte des Bâtiments de France, **devront être respectées** :

Concernant le 'LivingLab' :

- Le bardage bois devra être brut, non traité non peint.
- Les couvertines des acrotères devront être de teinte claire.

Concernant les interventions sur les bâtiments existants :

- Les gardes corps seront de section pleines, carrées ou rondes, de la teinte des menuiseries. Pour les édifices en maçonnerie brique, les fixations devront être réalisées dans les joints des briques.

Pour les édifices en briques :

- Le sablage à sec est proscrit. Prévoir une technique douce de nettoyage (hydrosablage, hydrogommage). Un soin tout particulier devra être porté sur le dégarnissage des joints entre briques, afin de ne pas augmenter leur épaisseur (éviter les disques ou autre outil agressif). Les joints entre briques doivent être réalisés légèrement en creux, à la chaux aérienne ou hydraulique naturelle de même épaisseur et même coloris que les anciens.

Pour les édifices en enduit :

- Les enduits devront être réalisés de couleur, blanc-cassé ou beige, de teinte claire en évitant le blanc et le gris, avec une finition d'aspect lisse ou taloché, et sans baguettes d'angle.

Concernant le traitement des extérieurs :

- Les abris de jardin seront réalisés sans fondations ni imperméabilisation des sols.
- Ils auront une finition en bois brut, traité, non verni non lasuré, grisant naturellement.

Article 3

- En application du R425-3 du code de l'urbanisme, les prescriptions énoncées dans le procès-verbal (ci-joint) de la Commission d'Arrondissement de Sécurité Incendie de Lens **devront être intégralement respectées.**

Article 4

- Les prescriptions figurant dans l'arrêté n°2020-231 en date du 22/01/2020 restent applicables, à l'exception de celles contraires au projet modificatif décrit dans la demande susvisée.

- Le présent arrêté de permis de construire ne modifie pas la durée de validité du permis initial.

Fait à LENS, le 02 DEC. 2024



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

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 : 02 DEC. 2024

Date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande en mairie : 21/06/2024

OBSERVATIONS PARTICULIERES :

- Le demandeur est informé qu'il est redevable de la taxe d'aménagement et de la redevance d'Archéologie préventive.

- La commune est concernée par une susceptibilité de présence de cavités ou de sapes de guerre partiellement localisées, le risque ne peut donc être avéré. Aussi, il est recommandé au pétitionnaire de vérifier la présence de cavités ou de sapes de guerre afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- Il est recommandé au pétitionnaire de vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

- Pour rappel, en 2019 l'ensemble du projet avait fait l'objet d'une demande de refus par l'Architecte des Bâtiments de France de l'ensemble de l'opération, considérant le grave porter atteinte à des éléments appartenant au Bien 'Bassin minier du Nord-Pas-de Calais' inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2012.

INFORMATIONS IMPORTANTES

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 "télérecours citoyens" accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux Monsieur le Maire ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge 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).

Durée de validité du permis :

Le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **TROIS ANS** à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant **un délai supérieur à une année** (Art. R. 424-17 et R. 424-18 du code de l'urbanisme). En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Sa prorogation pour une année peut être demandée si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas, la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie **deux mois** au moins avant l'expiration du délai de validité (articles R. 424-21 et R. 424-22 du code de l'urbanisme).

Le (ou les) bénéficiaires du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet de la Ville de Lens ou à partir du site internet www.service-public.fr) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier et ce à compter de la notification de l'arrêté ou de la date à laquelle le permis tacite est acquis, un panneau d'affichage visible de la voie publique ou des espaces ouverts au public décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "télérecours citoyens" accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers :

Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Ouverture de chantier et achèvement et conformité des travaux :

Il appartient au pétitionnaire, au démarrage des travaux, de déposer à la mairie contre décharge ou par courrier en recommandé avec accusé de réception la déclaration d'ouverture de chantier. Ce document est téléchargeable sur le site internet de l'administration : www.service-public.fr. De même, à l'achèvement des travaux, il convient de déposer selon les mêmes modalités la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux accompagnée des attestations nécessaires à son traitement.

A compter du dépôt ou de la réception de la **Déclaration Attestant de l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)**, l'autorité compétente peut, dans un délai de 3 mois porté à 5 mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme, procéder à un récolement des travaux et lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au permis délivré, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (*article L. 462-2 du code de l'urbanisme*).

Taxe d'aménagement :

La DENCI (déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions) n'a plus à être renseignée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1er septembre 2022, sauf cas particuliers (modificatifs et transferts rattachés à une demande initiale déposée avant le 1er septembre 2022)

Une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction, sur l'espace sécurisé du site www.impôts.gouv.fr via le service « bien immobiliers ».

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Le bénéficiaire du permis à l'obligation de souscrire l'assurance dommage prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Droits de place :

Si les travaux vous obligent à occuper ou à effectuer des travaux sur le domaine public (trottoir, voie, etc.) il vous incombe d'obtenir préalablement à toute exécution, l'autorisation de voirie correspondante, laquelle doit être sollicitée, par écrit, auprès des Agents de Surveillance de la Voie Publique (A.S.V.P) - DROITS DE PLACE, 17 Quater, place Jean Jaurès 62307 LENS CEDEX ☎ 03.21.69.86.86.