

NOMENCLATURE : 2-2

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE

LA COMMUNE DE LENS

ARRETÉ n° 2025 - 0584

CADRE 1 – PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF déposé le 09/12/2024

Demandeur : SNC COGEDIM HAUTS DE FRANCE

Représentée par : Monsieur Jérôme DELAGNEAU

Demeurant au : 67 Place RIHOUR – 59 000 LILLE

Pour : Augmentation du nombre de logements / modifications des façades /
changement de niveau du rdc / diminution de nombre de places de stationnement
véhicules et augmentation du nombre de places de stationnement vélos /
modification de la gestion des eaux pluviales / modification des clôtures en limite
séparatives

Sur un terrain sis à LENS : 8 rue Edouard VAILLANT

CADRE 2 – PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Numéro de la demande : PC 062 498 23 00033 M01

SURFACE DE PLANCHER

existante : 220 m²
démolie : 220 m²
créée : 2 244 m²

Destination : Habitation

Le Maire de la Ville de LENS,
Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée (cadres 1 et 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 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 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 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 GHEYSSENS,
Vu le permis de construire n°062.498.23.00033 délivré par un arrêté municipal n°2024-0584 en date du 05/03/2024,
Vu l'avis favorable avec recommandations du service police des réseaux et assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin en date du 13/01/2025,
Vu l'avis favorable avec recommandations de l'architecte des Bâtiments de France en date du 13/02/2025,

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 le projet n'est pas situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité d'un monument historique ;

Considérant par conséquent que l'avis de l'architecte des Bâtiments de France n'est pas de nature conforme ;

Considérant que l'article UCV 8.2 « *Eaux Pluviales* » 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. Le traitement des eaux pluviales se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente. Un prétraitement éventuel peut être imposé.*

Dans les secteurs soumis à un aléa de remontée de nappe sub-affleurantes, l'infiltration susceptible d'engendrer un risque de pollution de la nappe aquifère est interdite.

En cas d'impossibilité technique 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, sous réserve des coefficients de perméabilité, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, conformément aux dispositions de l'article précité ;

Considérant que l'article UCV 8.3.1 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que : « *Dans les zones d'assainissement collectif pourvues d'un réseau en fonction, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin en vigueur. » ;*

Considérant que le projet prévoit le raccordement des eaux usées au réseau existant sur la rue ;

Considérant que l'article L.152-6-1 du code de l'urbanisme dispose que : « *En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement. » ;*

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) du plan local d'urbanisme fixe comme orientations générales la favorisation des cheminements doux pour diminuer l'usage de la voiture au sein des quartiers, la réduction de la part modale de l'automobile dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations d'énergie associées et les nuisances sonores, ainsi que la confortation du maillage des liaisons et cheminements doux au sein et entre les quartiers

pour favoriser un usage quotidien des modes doux de déplacement (piétons, cyclistes, ...);

Considérant que l'article UCV 6.4 du règlement du plan local d'urbanisme prévoit que pour toute création de logement, une place de stationnement doit être créée ;

Considérant que le projet porte sur la création d'un immeuble de logements collectifs ;

Considérant que le projet se situe dans la zone UCV du plan local d'urbanisme, zone urbaine de centre-ville ;

Considérant que se situent à proximité du projet plusieurs lignes de transport en commun, dont certaines sont desservies par un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) ;

Considérant que le projet modifié prévoit la création de 45 logements et de 41 places de stationnement automobile ;

Considérant que le projet prévoit que les 4 places de stationnement manquantes sont compensées par la création de 24 emplacements vélo supplémentaires aux 60 emplacements prévus initialement dans le permis de construire n°062.498.23.00033 ;

Considérant qu'au regard de la nature du projet et de son implantation en centre-ville desservi par les transports en commun, il peut être fait application des dispositions de l'article L.152-6-1 du code de l'urbanisme permettant de déroger aux règles relatives au nombre de places de stationnement du plan local d'urbanisme ;

Considérant que l'article UCV 4.1 du règlement du plan local d'urbanisme relatif aux clôtures en limites séparatives dispose que : « *Les clôtures sont obligatoirement constituées :*

- *soit d'un muret rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie,*
- *soit d'un dispositif à claire-voie.*

Dans les deux cas la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

Dans le secteur UCV, hors sous-secteur UCV1, en limite séparative latérale, en partie arrière de propriété sur une longueur maximum de 5m dans le prolongement de la construction principale et mesurée depuis celle-ci, il peut être admis une clôture pleine.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres. » ;

Considérant que le projet prévoit l'édification, sur la limite séparative sud-ouest et en façade avant de la construction, d'une clôture pleine de type anti-bruit ;

Considérant dès lors que l'édification de cette clôture n'est pas conforme à l'article UCV 4.1 précité ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire modificatif est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 5.

Article 2

En application de l'article L.152-6-1 du code de l'urbanisme, le projet comptera 41 places de stationnement véhicules et devra prévoir, en contrepartie, la création de 24 stationnements vélos supplémentaires.

Article 3

En application de l'article UCV 4.1 du règlement du plan local d'urbanisme, la clôture pleine prévue en limite séparative sud-ouest ne pourra être édifiée. Il conviendra d'édifier une clôture à claire-voie, d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublée d'une haie végétale.

Article 4

En application des articles UCV 8.2 et 8.3.1 du règlement du plan local d'urbanisme, les prescriptions émises dans l'avis du service police des réseaux de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin devront être respectées.

Article 5

Les prescriptions figurant dans l'arrêté n°2024-0584 en date du 05/03/2024 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 AVR. 2025

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



A handwritten signature in black 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 : **02 AVR. 2025**

Date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande en mairie : 11/12/2025

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 lui permettre de répondre à ses observations.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "télerecours 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.

Achèvement et conformité des travaux :

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).

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

Le bénéficiaire du permis à l'obligation de souscrire à 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.