

NOMENCLATURE : 2-2

PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE

LA COMMUNE DE LENS

ARRETE n° 2024 - 2916

CADRE 1 – PERMIS DE CONSTRUIRE déposé le 08/03/2024

Demandeur : LENS DE GAULLE

Représentée par : Monsieur Benjamin TANT

Demeurant au : 41 Boulevard Ambroise Paré – 80 000 AMIENS

Pour : construction d'un ensemble de 2 bâtiments d'habitation et de 2 locaux d'activités

Sur un terrain sis à LENS : Place du General de Gaulle

CADRE 2 – PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro de la demande : PC 062498 24 00013

SURFACE DE PLANCHER

existante : 2 522,56 m²

créée : 4 017,38 m²

démolie : 2 522,56 m²

Destination : habitation et commerce

Le Maire de la Ville de LENS,

Vu la demande de permis de construire valant permis de démolir et portant sur la création d'un établissement recevant du public susvisée (cadres 1et 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 en date du 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 la délibération du Conseil Municipal du 28/02/2008 approuvant le maintien du permis de démolir,

Vu le règlement de la zone UCV1 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 03/10/2024, émis au titre des articles L.425-3 et R.425-15 du code de l'urbanisme,

Vu les pièces venant modifier le projet initial déposées en Mairie le 19/06/2024,

Vu l'avis favorable de la Sous-Commission Consultative Départementale d'Accessibilité en date du 15/07/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission d'Arrondissement de Sécurité Incendie de Lens en date du 20/08/2024,

Vu l'avis réputé tacite favorable de Gaz Réseau Distribution France consultée le 08/04/2024,

Vu l'avis et le plan de raccordement de la société ENEDIS en date du 13/10/2014, basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 194kVA monophasé,
Vu l'avis favorable du service police des réseaux et assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin en date du 29/08/2024,
Vu l'avis favorable du service revalorisation des déchets de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin en date du 30/04/2024,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Pas-de-Calais en date du 07/05/2024,
Vu l'avis du Service Régional de l'Archéologie Préventive reçu en mairie le 25/04/2024,
Vu l'avis de la société GRT gaz consulté le 08/04/2024
Vu l'accord avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 10/06/2024,

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 assorti de prescriptions destinées à assurer la conformité du projet aux règles d'accessibilité prévues à l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que l'article R.425-15 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 compétente. Le permis de construire indique, lorsque l'aménagement intérieur de l'établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt de la demande, qu'une autorisation complémentaire au seul titre de l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue avant son ouverture au public en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.* » ;

Considérant que le projet ne précise pas l'aménagement intérieur du local d'activité en rez-de-chaussée et en R+1 ;

Considérant que l'article 8.2 « *Eaux Pluviales* » du règlement de la zone UCV1 susvisée 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* » ;

Considérant que le projet prévoit que le rejet des eaux pluviales s'effectuera sur la parcelle par le biais de bassins d'infiltration en caissons alvéolaires et de toitures végétalisées ;

Considérant que l'article 8.3.1 « *Eaux usées domestiques* » du règlement de la zone UCV1 susvisée 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 que le raccordement des eaux usées sera réalisé vers le réseau public d'assainissement collectif existant au droit du terrain ;

Considérant que l'article 8.3.2 « *Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)* », du règlement de la zone UCV1 susvisée dispose que : « *Sans préjudice de la réglementation applicable, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement (...)* » ;

Considérant que le projet n'indique pas le traitement des eaux usées non domestiques (locaux d'activités) ;

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 le projet doit faire l'objet de prescriptions afin d'assurer la sécurité incendie des bâtiments ;

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 sur la zone tectonique de Lens (faille de Lens) ;

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 - Gare S.N.C.F. - 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 le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce monument historique,

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

Considérant que l'article UCV3.5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que : « *sauf dispositions graphiques spécifiques inscrites au document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres. Toutefois, pour permettre d'harmoniser les hauteurs et dans le cas où les constructions voisines existantes de la construction projetée ne respectent pas la règle principale, l'autorité compétente pour délivrer le permis pourra imposer une hauteur maximale différente. Cette hauteur maximale sera établie à partir du front bâti existant.* » ;

Considérant que le projet prévoit la construction de 2 bâtiments dont l'un (bâtiment A) culminant à une hauteur de 24,23 mètres ;

Considérant que ce bâtiment s'inscrit dans une séquence urbaine faisant apparaître à proximité immédiate un immeuble voisin dont la hauteur culmine à plus de 24 mètres également ;

Considérant dès lors qu'à des fins d'harmonisation de l'ensemble, l'autorité compétente peut fixer une hauteur maximale différente ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire valant permis de démolir et portant création d'un établissement recevant du public est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 5.

Article 2

En application des articles R.111-27 et R.425-1 du code de l'urbanisme et conformément à l'accord avec prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France, pour une intégration optimale de ce projet situé aux abords du monument historique précité, il est indispensable de suivre les prescriptions suivantes : « *Des façades test seront présentées à l'architecte des Bâtiments de France pour validation avant exécution des travaux.*

Le PVC blanc par son aspect plastique ne peut être autorisé en secteur protégé. Il convient d'orienter le demandeur vers des menuiseries en PVC plaxé, en aluminium ou bien en bois.

Les menuiseries en RDC devront être réalisées en aluminium.

La cour centrale entre les deux bâtiments doit être végétalisée afin de conforter l'ambiance paysagère de la cour voisine. Une proposition doit être transmise à l'architecte des Bâtiments de France et à un représentant de l'urbanisme de la ville avant exécution des travaux. ».

Article 3

En application des articles 8.2, 8.3.1 et 8.3.2 du règlement de la zone UCV1 du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions émises dans l'avis des services de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (dont copie ci-joint annexée au présent arrêté) devront être strictement respectées.

Article 4

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et afin d'assurer la sécurité incendie du/des bâtiment(s), les prescriptions contenues dans le rapport (dont copie ci-jointe annexée au présent arrêté) des Services d'Incendie et de Secours du Pas-de-Calais devront être strictement respectées.

Les prescriptions énoncées dans le procès-verbal (ci-joint) de la Commission d'Arrondissement de Sécurité Incendie de Lens et dans celui de la Sous-Commission Consultative Départementale d'Accessibilité devront être intégralement respectées.

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet étant situé sur la zone d'impact de la faille de Lens, il appartient au pétitionnaire 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.

Article 5

En application de l'article R.425-15 du code de l'urbanisme, des demandes d'autorisation complémentaires au titre de l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation devront être demandées et obtenues avant l'ouverture au public des cellules pour lesquels les aménagements intérieurs ne sont actuellement pas connus.

Fait à LENS, le 09 OCT. 2024

POUR LE MAIRE,
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ,
Jean-François 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 : 09 OCT. 2024

Date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande en mairie : 12/03/2024

OBSERVATIONS PARTICULIERES :

- Le demandeur est informé qu'il est redevable de la taxe d'aménagement et de la redevance d'Archéologie préventive.
- Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis à jour, ils doivent être signalés immédiatement au service régional de l'archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article L. 544-3 du code du patrimoine.
- 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.
- L'ensemble immobilier aura pour numérotation : le numéro 8 place du Général de Gaulle pour la cellule commerciale et 10 place du Général de Gaulle pour l'accès aux logements.
- le raccordement au réseau d'assainissement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des Services de la Communauté d'Agglomération de LENS/LIEVIN – 21, rue Marcel Sembat – B.P. 65 – 62302 LENS CEDEX qui en détermineront les modalités,
- le branchement au réseau d'eau potable devra être réalisé en accord avec l'exploitant « VEOLIA EAU », Agence de LENS-LIEVIN – 3 rue Saint Louis – 62300 LENS et sera à la charge du pétitionnaire,
- Le branchement au réseau électrique (puissance de raccordement de 194 kVA) sera à la charge du demandeur et devra faire l'objet d'une demande préalable auprès des Services de la société ENEDIS.
- En cas de déplacement de candélabres et/ou de création d'adoucis de bordure, il convient de se rapprocher des services techniques de la Ville de Lens, sachant que ces adaptations sont à la charge du demandeur.

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 a 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.