

**NOMENCLATURE : 2-2**

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

**DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE**

**LA COMMUNE DE LENS**

**ARRETE n° 2025 - 697**

**CADRE 1 – PERMIS DE CONSTRUIRE déposé le 23/08/2024**

**Demandeur : AXENTIA**

**Représentée par : Aliette GENDRE**

**Demeurant au : 13 rue de l'Aubrac – 75 012 PARIS**

**Pour : Construction d'une résidence autonomie de 88 hébergements  
comportant une micro-crèche**

**Sur un terrain sis à LENS : rue de la Bourdonnais / rue Newton**

**CADRE 2 – PERMIS DE CONSTRUIRE**

**Numéro de la demande : PC 062 498 24 00035**

**SURFACE DE PLANCHER**

**existante : 0 m<sup>2</sup>**

**créée : 4 773 m<sup>2</sup>**

**Destination : Habitation, équipements d'intérêts  
collectifs et services publics**

Le Maire de la Ville de LENS,

Vu la demande de permis de construire 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 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 UPr 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 07/04/2025, émis au titre des articles L.425-3 et R.425-15 du code de l'urbanisme,

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 18/09/2024, présenté au pétitionnaire le 19/09/2024,

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 17/12/2024,

Vu l'avis tacite réputé favorable de la société ENEDIS consultée le 19/12/2024,

Vu l'avis tacite réputé favorable du service revalorisation des déchets de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin consulté le 19/12/2024,

Vu l'avis de la société GRT gaz en date du 20/12/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-Commission Consultative Départementale d'Accessibilité en date du 10/03/2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission d'Arrondissement de Sécurité Incendie de Lens en date du 06/03/2025,

Vu l'avis favorable avec recommandations du service police des réseaux et assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin en date du 07/03/2025,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Pas-de-Calais en date du 24/02/2025,

Vu l'avis du Service Régional de l'Archéologie Préventive reçu en mairie le 28/01/2025,

Vu l'avis sans objet de l'Agence Régionale de Santé en date du 08/01/2025,

Vu l'accord avec prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France en date du 11/02/2025,

Considérant que l'article UPr6.5 « *Les stationnements vélos* » du règlement du plan local d'urbanisme dispose que : « *Pour les résidences-foyers personnes âgées : il conviendra de prévoir un nombre d'emplacements vélos suffisant en fonction des besoins.* » ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une résidence-autonomie de 88 hébergements, mais que ni les plans, ni la notice ne font ressortir la création d'emplacements vélos ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas l'article UPr6.5 du règlement du plan local d'urbanisme ;

Considérant que l'article UPr8.2 « *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* » ;

Considérant que le projet prévoit que le rejet des eaux pluviales s'effectuera sur la parcelle notamment par le biais d'un bassin de rétention ;

Considérant que l'article UPr8.3.1 « *Eaux usées domestiques* » 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 que le raccordement des eaux usées sera réalisé vers le réseau public d'assainissement collectif existant au droit du terrain ;

Considérant que l'article UPr8.3.2 « *Eaux résiduaires non domestiques* » du règlement du plan local d'urbanisme dispose que : « *Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, 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 prévoit la création d'un restaurant collectif dont les eaux résiduaires seront reliées au réseau existant ;

Considérant ainsi que le service police des réseaux et assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin a émis des recommandations relatives au rejet des eaux usées de l'activité de restauration collective ;

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 ;

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 selon le rapport du SDIS ;

Considérant que le projet se situe sur une parcelle sur laquelle le Bureau de Recherches Géologiques et Minières a localisé une sape de guerre et qu'il est par conséquent nécessaire d'imposer des prescriptions afin d'assurer la pérennité de l'ouvrage ;

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 champ de visibilité du monument historique – Eglise Saint-Edouard -, 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 dès lors que l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est un avis conforme ;

Considérant ainsi que l'architecte des Bâtiments de France estime 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 a prononcé un accord assorti de prescriptions ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

Le permis de construire portant création d'un établissement recevant du public est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 6.

### **Article 2**

En application de l'article UPr6.5 du règlement du plan local d'urbanisme, le projet devra prévoir un nombre d'emplacements vélos correspondant au moins à 10% de la capacité d'hébergement de la construction.

### Article 3

En application des articles UPr 8.2, 8.3.1 et 8.3.2 du règlement du plan local d'urbanisme, les recommandations émises dans l'avis du service police des réseaux et assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint au présent arrêté devront être respectées.

### Article 4

En application de l'article L.425-3 du code de l'urbanisme, les prescriptions énoncées dans le procès-verbal de la Commission d'Arrondissement de Sécurité Incendie de Lens (joint au présent arrêté) et dans celui de la Sous-Commission Consultative Départementale d'Accessibilité (joint au présent arrêté) devront être intégralement respectées.

### Article 5

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

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, le projet étant concerné par la présence de sapes de guerre, il appartient au pétitionnaire de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

### Article 6

En application des articles R.425-1 et R.111-27 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 des monuments historiques précités, il est indispensable de suivre les prescriptions suivantes :

- Les tuiles devront être d'aspect petit moule (minimum 20 au m<sup>2</sup>), d'une couleur rouge ou rouge-brun uniforme, sans aucun effet flammé, afin de respecter une insertion harmonieuse de ce projet dans cette cité minière,
- Les grillages rigides renvoient aux clôtures des zones industrielles ou commerciales et sont incompatibles avec le caractère domestique de ce quartier. Pour favoriser son insertion dans l'environnement urbain et paysager, la clôture devrait être constituée d'une haie vive, éventuellement doublée par l'intérieur d'un grillage souple de teinte sombre (en excluant le noir) sans soubassement de plaque béton,
- Les lisses béton existantes, caractéristiques du traitement paysager des cités minières, devront être restituées dans leur disposition d'origine et prolongées le cas échéant.

**Fait à LENS, le**



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 :

Date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande en mairie : **23/08/2024**

### **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 partiellement localisées, le risque ne peut donc être avéré. Aussi, il est recommandé au pétitionnaire de vérifier la présence de cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- 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 attribué à cet immeuble le numéro de voirie suivant : **1 rue Newton**.
- 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 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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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.