

Sylvain ROBERT

Maire de Lens

Président de la Communauté  
d'Agglomération de Lens-Liévin

DIRECTION OPERATIONNELLE DE L'IMMOBILIER

POLE URBANISME RÉGLEMENTAIRE

03.21.69.86.86

Affaire suivie par LETUFFE Sophie

## NOMENCLATURE : 2-2

### PERMIS DE CONSTRUIRE

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE

LA COMMUNE DE LENS

ARRETÉ n° 2025 - 2109

CADRE 1 –PERMIS DE CONSTRUIRE déposé le 16/06/2025

Demandeur : MM IMMO

Représentée par : Monsieur Mustapha BREDA

Domicilié au : 16 Rue du Lieutenant Fresier - 62300 Lens

Pour transformation d'un immeuble commercial en mixte dont 3 logements à l'étage, 1 activité commerciale en rez-de-chaussée, pose d'un châssis de toit

Sur un terrain sis à LENS : 4 Rue de la Paix

CADRE 2 – PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro de la demande : PC 062498 25 00018

#### SURFACE DE PLANCHER

existante : 346,52m<sup>2</sup>  
supprimée par changement de destination : 231,66m<sup>2</sup>  
crée par changement de destination : 231,66m<sup>2</sup>  
totale : 346,52m<sup>2</sup>

Destination : habitation, commerces et activités de service

Le Maire de la Ville de LENS,

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

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code du patrimoine,

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

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 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 le règlement de la zone UCV1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté n°2025-1145 du 25 juin 2025 portant délégations à des adjoints au maire,

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 10/07/2025, notifié au pétitionnaire le 11/07/2025,

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 11/08/2025,

Vu l'accord sous réserves du service habitat de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin en date du 23/09/2025,

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 11/08/2025,

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 l'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité des monuments historiques – (Gare), 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 R.425-15-2 du code de l'urbanisme dispose que : « *Lorsque le projet porte sur des travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans une zone où a été instituée l'autorisation préalable prévue par l'article L.111-6-1-1 ou l'article L.126-19 du code de la construction et de l'habitation, le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de cette même autorisation préalable dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer cette même autorisation préalable.* » ;

Considérant que le projet porte sur la création, dans un immeuble existant, de trois logements ;

Considérant dès lors qu'en application de l'article R.425-15-2 du code de l'urbanisme le service habitat de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin a été consulté et a émis un accord avec réserves sur la demande d'autorisation préalable à la division d'un immeuble existant pour la création de trois logements, joint au présent permis ;

Considérant que l'article L.152-6-4 du code de l'urbanisme dispose que : « *Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L.312-3 du présent code ou des secteurs d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article, pour contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire et pour faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain.*

*En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée (...) ;*

*3° Déroger aux obligations en matière de stationnement, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité (...) » ;*

Considérant que le projet porte sur le changement de destination d'un immeuble commercial en mixte composé de trois logements à l'étage et d'une activité commerciale en rez-de-chaussée, et que ce dernier ne prévoit pas de création de places de stationnement ;

Considérant néanmoins que le projet se situe dans le secteur d'une opération de revitalisation du territoire et qu'il est localisé dans le périmètre de 500 mètres d'une station de transport en commun en site propre, de la gare SNCF et de la gare routière qu'il se situe à proximité immédiate d'un parking public offrant de grandes possibilités de stationnements ;

Considérant dès lors qu'il peut être fait application du 3° de l'article L152-6-4 du code de l'urbanisme ;

## ARRÊTE

### **Article 1**

Le permis de construire est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

### **Article 2**

En application de l'article 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 des monuments historiques précités, il est indispensable de suivre les prescriptions suivantes : « *Les châssis d'éclairage en toiture devront être en pose encastrée ne formant pas de saillie sur la pente de toiture en pose plus haute que large* »,

### **Article 3**

En application de l'article R.425-15-2 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions émises dans l'avis, en date du 23/09/2025, du service habitat de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (dont copie ci-joint).

*Fait à LENS, le 08 DEC. 2025*

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 : 08 DEC. 2025

Date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande en mairie : 17/06/2025

### **OBSERVATIONS PARTICULIERES :**

- Il sera nécessaire de vous rapprocher du service urbanisme de la Ville de Lens afin de définir la numérotation de voirie à attribuer à cet immeuble.

### **INFORMATIONS IMPORTANTES A LIRE ATTENTIVEMENT**

#### **Déclaration des travaux auprès de la Direction Générale des Finances Publiques :**

Il est rappelé que le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme se doit, dans les 90 jours suivants l'achèvement des travaux, de déclarer ces derniers auprès de l'administration fiscale. Il doit alors se rendre dans son espace sécurisé sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), rubrique « gérer mes biens ». Le défaut de déclaration peut entraîner des procédures fiscales conduisant notamment l'administration fiscale à majorer la taxe due.

#### **Droit de recours et retrait d'une décision :**

## Recours :

Recours gracieux et hiérarchique : La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé à monsieur le maire de la commune de Lens dans un délai **d'UN MOIS** à compter de la notification de la présente décision (recours du pétitionnaire) ou de son affichage sur le terrain (recours des tiers). Au terme d'un délai de **DEUX MOIS**, le silence du maire vaut rejet implicite du recours gracieux. L'auteur d'un recours gracieux est tenu d'informer le bénéficiaire de la décision au plus tard dans un délai de **QUINZE JOURS** suivants le dépôt du recours gracieux par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. L'exercice du recours gracieux n'a pas pour effet de proroger le délai d'introduction du recours contentieux. Enfin, l'exercice du recours hiérarchique s'exerce dans les mêmes conditions et délais que le recours gracieux et produit les mêmes effets que ce dernier concernant l'exercice du recours contentieux.

La présente décision étant fondée sur un avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France, avant toute contestation de celle-ci devant le tribunal administratif territorialement compétent, il convient d'exercer un recours administratif préalable obligatoire auprès du Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles des Hauts-de-France – 1-3 rue du Lombard – CS 80 016 – 59 041 Lille Cedex). Ce recours administratif s'exerce dans un délai **d'UN MOIS** suivant la notification de la présente décision. Tout recours contentieux qui serait exercé directement auprès du tribunal administratif territorialement compétent encourrait un rejet pour non-recevabilité de ce dernier.

Recours contentieux : la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent, dans un délai de **DEUX MOIS à compter soit de la notification de la décision à son bénéficiaire (recours du bénéficiaire) soit de l'exécution de l'ensemble des obligations de publicité et notamment de son affichage sur le terrain (recours des tiers)**. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) de la décision et l'auteur de cette dernière au plus tard **QUINZE JOURS** après le dépôt du recours par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "télerecours citoyens" accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Enfin, il est rappelé que l'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique n'a pas pour effet de proroger le délai d'introduction du recours contentieux.

Retrait : la présente décision ne peut être retirée que si elle est illégale et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, elle ne peut être retirée que sur demande expresse de son bénéficiaire. Dans le cas où l'administration souhaiterait procéder au retrait de la décision, le bénéficiaire de ladite décision se verra adresser un courrier l'informant du projet de décision et l'invitant, dans un délai fixé par l'administration, à présenter ses observations.

## Droits des tiers :

La présente décision est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

## Durée de validité :

La présente décision est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ANS à compter de sa notification ou si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à UNE ANNÉE.

## Prorogation :

La présente décision peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. En cas de recours contre la décision, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

## Affichage :

L'affichage sur le terrain est obligatoire pendant toute la durée du chantier et ce à compter de la notification de l'arrêté ou de la date à laquelle une décision tacite a été acquise. Lorsqu'il n'y a pas de travaux, comme pour une déclaration préalable de lotissement, l'affichage doit être effectué sur le terrain de manière continue pendant deux mois, de manière à respecter les délais de recours des tiers.

### **Ouverture de chantier :**

Concomitamment au commencement des travaux, le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'aménager est tenu de transmettre à la mairie **la déclaration d'ouverture de chantier**, permettant de déclarer que le chantier a bien commencé dans le délai de validité de l'autorisation délivrée. Le bénéficiaire d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable n'est pas tenu de transmettre ce document à la mairie. **Ce document est téléchargeable depuis le site www.service-public.fr.**

### **Achèvement et conformité des travaux :**

Lorsque les travaux déclarés auront été achevés, il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de déposer en mairie, et ce, qu'il s'agisse d'un permis ou d'une déclaration préalable, **la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)**. Cette déclaration se doit d'être accompagnée des attestations nécessaires en fonction des travaux entrepris, sans quoi, la conformité des travaux ne pourra être attestée. **Ce document est téléchargeable depuis le site www.service-public.fr.**

A compter du dépôt ou de la réception de la DAACT, l'autorité compétente peut, dans un délai de 3 ou 5 mois, procéder à un récolement des travaux et lorsque ceux-ci ne sont pas conformes à l'autorisation délivrée, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité.

### **Assurance dommages-ouvrages :**

Le bénéficiaire d'une décision comportant des travaux de construction a l'obligation de souscrire l'assurance dommage prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

### **Pose d'échafaudage, de bennes et occupation du domaine public :**

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) ☎ 03.21.69.86.86 - DROITS DE PLACE, 17bis, place Jean Jaurès - 62307 LENSH CEDEX / droitdeplace@mairie-lens.fr