

NOMENCLATURE : 2-2
OPPOSITION À UNE
DÉCLARATION PRÉALABLE
DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE LENS
ARRETÉ n° 2025 - 272

CADRE 1 – DÉCLARATION PRÉALABLE déposée le 14/01/2025

Demandeur : SARL GROUPE APB

Représentée par : Monsieur Brian SOUFIR

Demeurant au : 12 Avenue Georges Clémenceau - 94700 Maisons-Alfort

Pour : pose d'une isolation thermique depuis l'extérieur

Sur un terrain sis à LENS _318 Rue Paul BERT

CADRE 2 – DÉCLARATION PRÉALABLE

Numéro de la demande : DP 062498 25 00004

Le Maire de la Ville de LENS,

Vu la déclaration préalable susvisée (cadres 1 et 2) et les documents annexés à la demande,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-4, L.421-7, L.422-1 à L.425-1 et suivants, L.461-1 à L.462-1 et suivants, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25, R.423-1 et suivants,

Vu le décret n°2015-5 du 6 janvier 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 octobre 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 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 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,

Considérant que l'article UP 3 – Volumétrie et implantation des constructions – du règlement du PLU dispose que :

- 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] « *Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives : sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) de la construction doit être telle que la différence entre la hauteur* (H) (tous les points hauts de la construction projetée) et le point bas de la construction le plus proche de la limite séparative, n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L=H/2$. Dans tous les cas, la marge d'isolement ne pourra être inférieure à 3m.* »

* la hauteur s'entend à partir du terrain naturel

Considérant que l'opération projetée consiste à la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur de 16cm sur une habitation ;

Considérant que la distance - avant travaux - entre l'habitation et la limite séparative avec la parcelle 535 est de 2,31m ;

Considérant que la distance - après travaux - entre l'habitation et la limite séparative avec la parcelle 535 serait de 2,15m ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires précitées ;

- 3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété [...] Dispositions générales : « **Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante sera aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Pour les constructions d'une superficie inférieure à 20m², cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.** »

Considérant que l'opération projetée consiste à la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur de 16cm sur une habitation ;

Considérant que la distance - avant travaux - entre l'habitation et l'annexe est de 1,80 m ;

Considérant que la distance - après travaux - entre l'habitation et l'annexe serait de 1,64 m ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions réglementaires précitées ;

Considérant que l'article UP 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - du règlement du PLU dispose que :

- 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures [...] **Les matériaux** : « **Les constructions dont la composition repose sur l'aspect brique apparente doivent maintenir cet aspect.** Toutefois, lorsqu'une ou plusieurs façades ne sont pas visibles depuis l'espace public (sans considération de la végétation), ces dernières pourront être recouvertes dans le cadre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur, sans pour autant retirer à la construction sa cohérence architecture et sa pleine intégration dans l'environnement. Enfin, dans le cas où les joints de la construction existante étaient apparents, il conviendra de maintenir l'aspect des joints. »

Considérant en l'espèce que **le projet prévoit la pose de panneaux de polystyrène expansé (PSE)** d'une épaisseur de 16cm sur les différentes façades extérieures à l'arrière et à l'avant du bâtiment dont la composition repose sur de la brique.

Considérant dès lors que le projet ne respecte les dispositions des articles précités ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Il est fait opposition à la présente déclaration préalable portant sur les travaux décrits dans les cadres 1 et 2 du présent arrêté.

Fait à LENS, le 14 FEV. 2025



POUR LE MAIRE,
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ,

Jean-François CECAK

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat au titre du contrôle de la légalité. La décision de non-opposition est exécutoire à compter de la date à laquelle elle est acquise (article L. 424- 8 du code de l'urbanisme).

Date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande en mairie : 15/01/2025

Date de transmission en sous-préfecture : **14 FEV. 2025**

INFORMATION IMPORTANTE

RECOURS ET RETRAITS

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 de sa notification. Le bénéficiaire en informe l'autorité compétente ayant délivrée la décision. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de DEUX MOIS, le silence du Maire vaut rejet implicite.

La décision de non-opposition à une déclaration préalable, tacite ou explicite, 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, la décision de non-opposition ne peut être retirée que sur demande expresse de leur bénéficiaire (article L. 424-5 du code de l'urbanisme).

OPPOSITION FONDÉE SUR UN AVIS CONFORME DÉFAVORABLE DE L'ABF

Lorsque la décision d'opposition à déclaration préalable est fondée sur un avis conforme défavorable de l'architecte des Bâtiments de France, le demandeur peut, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision, saisir le Préfet de Région, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, d'un recours contre cette décision (Article L. 621-31 alinéa 5 du code du patrimoine).

Le préfet de région adresse notification de la demande dont il est saisi au maire et à l'autorité compétente en matière de déclaration préalable. Si le préfet de région, ou le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés en cas d'évocation, infirme l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, le maire ou l'autorité compétente doit statuer à nouveau dans le délai d'un mois suivant la réception du nouvel avis. (Article R.424-14 du Code de l'Urbanisme).