

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 Tony Desprez

NOMENCLATURE : 2-2

DECISION D'OPPOSITION À UNE

DÉCLARATION PRÉALABLE

DÉLIVRÉE PAR LE MAIRE

AU NOM DE LA COMMUNE DE LENS

ARRETÉ n° 2025 - 1930

CADRE 1 – DÉCLARATION PRÉALABLE déposée le 06/09/2025

Demandeur : SCI BMADI

Représentée par : Monsieur Arnaud MARION

Domicilié au : 8 Rue du Trieu de Meurchin - 59390 Sailly-lez-Lannoy

Pour Fermeture d'un vantail sur une fenêtre à l'étage par un mur en parpaing recouvert de bois

Sur un terrain sis à LENS _28 rue des Jardins

CADRE 2 – DÉCLARATION PRÉALABLE

Numéro de la demande : DP 062 498 25 00181

Destination Habitation

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,
Vu le code du patrimoine,
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 UCV1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'arrêté n°2025-1145 du 25 juin 2025 portant délégations à des adjoints au maire,
Vu l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France en date du 07/10/2025,

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'article UCV4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lens dispose que : « [...] Les Ouvertures [...] *Les constructions respecteront et pourront mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, les baies en façade, les menuiseries extérieures, ou mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.*

Les menuiseries

L'autorité compétente pourra prescrire, lors de travaux, la préservation ou la restauration des menuiseries dans un souci de préservation des qualités architecturales de la construction et de son environnement. En cas de pose ou de remplacement de volets roulants, il conviendra de privilégier un coffrage non visible depuis l'espace public, notamment en l'intégrant à l'intérieur de la construction ou par la pose de lambrequins. [...] » ;

Considérant que le projet est situé dans la zone tampon définie autour du Bien « Bassin minier Nord-Pas de Calais » inscrit sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco, dont la valeur doit être préservée sous peine de porter atteinte à l'intérêt et la qualité des lieux ;

Considérant que le projet consiste à condamner un vantail d'une ouverture de type bow-window par la pose d'un parpaing recouvert d'une planche en bois ;

Considérant tout d'abord que l'ouverture en question est de qualité et participe à la qualité architecturale de l'immeuble ;

Considérant que la condamnation du vantail central de cette ouverture porte atteinte à la qualité de l'immeuble et à la nature même de cette ouverture ;

Considérant en outre que le procédé de condamnation par la pose de parpaing recouvert d'une planche en bois porte atteinte aux qualités esthétiques de l'immeuble ;

Considérant ainsi que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UCV4 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant enfin que l'architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable au projet au regard de l'atteinte portée à l'ouverture et à la qualité architecturale de l'immeuble ;

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 04 NOV. 2025



POUR LE MAIRE,
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ,

Jean-François CECAK

OBSERVATION :

- Pour répondre au projet de cloisonnement intérieur, la cloison pourrait être placée au droit d'un montant de la menuiserie et éventuellement amincie au droit du raccordement sur ce montant, afin ne pas être visible en façade et de conserver les trois vantaux vitrés. Il convient d'engager des mesures nécessaires de conservation et favoriser un ravalement de la façade avec ses modénatures et la restauration des menuiseries (dont la restitution de l'imposte vitrée de la baie centrale qui a été obturée) pour mettre en valeur cet édifice qualitatif.

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 : 08/09/2025

Date de transmission en sous-préfecture : 04 NOV. 2025

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, 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 : 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 son affichage sur le terrain. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable et l'auteur de la décision au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "télérécours citoyens" accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Monsieur le maire de la commune de Lens. Cette démarche suspend le délai d'introduction du 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 notification du recours gracieux s'effectue dans les mêmes formes et délais que le 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 leur bénéficiaire.

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 LENS CEDEX / droitdeplace@mairie-lens.fr.