

**VILLE DE DOURGES**

**ARRETE MUNICIPAL N° 2025 / 525**

**PERMIS DE CONSTRUIRE**



|                                                                                                            |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE</b>                                                           | <b>CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE</b>        |
| <b>déposée le</b> 06/08/2025                                                                               | <b>N° PC</b> 062 274 25 00006                |
| <b>Complétée le</b> 08/09/2025                                                                             |                                              |
| <b>par</b> Monsieur OUAHIDI Mohamed                                                                        | <b>Surface de plancher créée autorisée :</b> |
|                                                                                                            | 137.88 m²                                    |
| <b>demeurant à</b> 25, Rue Roger Vergin<br>59130 LAMBERSART                                                |                                              |
| <b>Pour</b> Nouvelle construction : construction<br>d'une maison individuelle                              |                                              |
| <b>sur un terrain sis</b> Rue Léon Gambetta<br>Lot 35<br>62119 DOURGES<br>AO 307 (2 m²)<br>AO 309 (733 m²) |                                              |

**LE MAIRE**

Vu la demande de permis de construire,  
Vu l'affichage en mairie effectué le 12/08/2025,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,  
Vu le code de l'Urbanisme notamment l'article R 424-5,  
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 27 Mars 2013, modifié le 25 Septembre 2013, le 17  
Septembre 2014, et le 8 Janvier 2016, révisé le 10 Février 2017, modifié le 12 Juin 2017, révisé le  
16 Février 2018, modifié le 13 avril 2018, le 7 septembre 2018, le 5 avril 2019, le 18 octobre  
2019 et le 30 septembre 2021 et le 28 février 2025 ;  
Vu le règlement de la zone 1AU,

Vu le permis d'aménager n° **062.274.17.00006** délivré le 14/04/2018,  
Vu le permis d'aménager n° **062.274.17.00006.M01** délivré le 13/08/2019,  
Vu le permis d'aménager n° **062.274.17.00006 M02** délivré le 13/12/2019,  
Vu l'arrêté autorisant le différé des travaux de finition et autorisant la commercialisation des lots délivré le 29/07/2019,

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux de viabilisation en date du 05/12/2019,

Vu l'avis de la DRAC – Service Régional de l'Archéologie Préventive en date du 21/08/2025,  
Vu l'avis, assorti de prescriptions, de Veolia, en date du 28/08/2025,  
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/09/2025,  
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la CAHC en date du 05/09/2025,  
Vu l'avis réputé favorable d'Enedis,

**Considérant** l'article R.424-5 du Code de l'Urbanisme, lequel dispose **que** « *En cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, la décision mentionne la date d'affichage en mairie ou la date de publication par voie électronique de l'avis de dépôt prévu à l'article R. \* 423-6. Si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée.* »,

**Considérant** que l'article R425-1 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 le projet est situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique, aux abords,

**Considérant** que l'Architecte des Bâtiments de France, dans son avis, donne son accord,

**Que** par ailleurs ce projet appelle des recommandations ou des observations,

**Considérant l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme**, lequel dispose que « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés (...)* »,

**Que** le projet consiste en la construction d'une maison individuelle,

**Que** celui-ci nécessite le raccordement aux différents réseaux publics que ce soit en alimentation en eau potable, l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte des eaux de pluviiales et de distribution d'électricité,

**Que** dans son avis en date du 05/09/2025, la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin indique notamment que « *Les eaux pluviales de toiture et autres surfaces imperméabilisées (accès au logement) seront gérées à la parcelle à l'aide d'une technique alternative (puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, ...) adaptée aux contraintes du site. Aucune surverse, ni ruissellement, ni débit limité au réseau public d'assainissement ne sera autorisée. Afin de vérifier le respect des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, un test à la fumée pourra être réalisé [...] Les eaux usées domestiques seront collectées par le réseau d'assainissement spécifique existant sur le site, par l'intermédiaire de la boîte de branchement créée en limite de propriété.* »,

**ARRETE**

**Article 1** : Le permis de construire est **accordé** sous réserve du respect des documents fournis dans le dossier de demande.

**Article 2** : Les prescriptions émises par la CAHC dans son avis en date du 05/09/2025 seront prises en compte et appliquées.

**Article 3** : Les prescriptions émises dans l'avis de Veolia en date du 28/08/2025 seront prises en compte et appliquées.

**Article 4** : Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/09/2025 :  
« Les tuiles devront être d'aspect petit moule (minimum 20 au m<sup>2</sup>), d'une couleur rouge ou brun-rouge uniforme, sans nuances ni effet flammé. Les gouttières et descentes d'eau pluviales devront être – soit en zinc naturel, soit de même couleur que l'enduit de maçonnerie de façade, à savoir beige clair. Les châssis d'éclairage en toiture auront une dimension maximale de 80x100 cm. Ils doivent être en pose encastrée ne formant pas saillie sur la pente de toiture, sans coffre de volet débordant, et être orientés verticalement, axés avec les baies du niveau inférieur. L'enduit sera réalisé avec une finition d'aspect lisse ou taloché, sans baguettes d'angle. Les soubassements ou encadrements devront être de couleur, de teinte claire, en évitant le gris à l'aspect neutre et froid pour cette construction d'habitation. Il convient d'éviter la mise en œuvre de menuiseries blanches, grises ou noires, dont l'aspect neutre et froid nuit au caractère domestique de cette construction d'habitation. Des teintes claires, éventuellement légèrement colorées doivent être préférées. Les coffres de volet roulants devront être installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur. La porte d'entrée sera sans ouvertures arrondies, triangulaires ou fantaisie. La porte de garage devra être composée de fines lames verticales ou horizontale (proscrire une porte sectionnelle associée à un vocabulaire industriel). Les surfaces extérieures de stationnement ou de roulement devront privilégier les revêtements perméables ou végétalisés (revêtement pavé, sablé, enherbé...) »

**Article 5** : Les chambres de réseau et de branchement situées sur les trottoirs, relevant de l'intervention de la société ou de tout autre intervenant, devront rester accessibles à tout moment, sans entrave, afin de permettre leur maintenance, leur inspection ou leur réparation. Toute obstruction, même temporaire, est interdite, sauf dans le cadre d'une intervention immédiate et justifiée. Dans ce cas, un balisage et une signalisation appropriée devront être mis en place pour assurer la sécurité des usagers, notamment piétons, et garantir l'accès sans délai en cas d'urgence.



FAIT A DOURGES, LE 6 octobre 2025  
Le Maire,

Tony FRANCONVILLE

**OBSERVATION(S) PARTICULIERE(S) :**

Le pétitionnaire est informé que son projet est soumis au respect de la réglementation thermique en vertu du code de la construction et de l'habitation. Au moment du dépôt de la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux autorisés, cette dernière devra, le cas échéant, être accompagnée des attestations visées par les articles R 462-3 et suivants du code de l'urbanisme et notamment, d'une attestation de la prise en compte de la réglementation thermique faite par un contrôleur technique agréé. (Article R 462-4-1 et R 462-4-2 du code de l'urbanisme).

La commune de Dourges est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), mis à jour en 2023 par la Cellule d'Analyse des Risques et d'Information Préventive (CARIP) de la Préfecture du Pas-de-Calais, pour les risques suivants :

- Puits de Mine
- Retrait / gonflement des sols argileux,
- Cavités souterraines,
- Transport de matières dangereuses.

Il y aura donc lieu de s'entourer des précautions nécessaires.

Le pétitionnaire est informé que le territoire de la commune est également répertorié au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) pour le risque de séisme (zone de sismicité 2 Risque faible). Toute construction sur le terrain concernée devra répondre aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » conformément à la législation en vigueur. Le territoire de la commune est également répertorié au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) pour le risque de Radon et le risque de transport de marchandises dangereuses.

Le territoire est situé en **site archéologique**. Le terrain est susceptible de receler des vestiges encore inconnus.

Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis au 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 des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

L'emprise du projet se situe en zone d'accumulation potentielle dans l'étude sur l'amélioration de la connaissance du risque inondation par ruissellement.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités et d'argiles 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.

La commune de Dourges a été concernée par des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain reconnus comme catastrophe naturelle par arrêté du 29/12/1999.

Le pétitionnaire est informé que son terrain est situé à proximité d'un axe de transport terrestre bruyant. Toute construction sur le terrain situé à proximité d'un axe de transport terrestre bruyant fixé par arrêté préfectoral en date du 23 août 1999, devra répondre aux prescriptions d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

La parcelle est concernée par un aléa de retrait/gonflement des argiles de niveau moyen. Il convient d'en informer le pétitionnaire et de lui rappeler les dispositions législatives et réglementaires potentiellement applicables à son projet au titre des articles L. 112-20 à 25 et R. 112-5 à 10 du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions peuvent notamment rendre obligatoire la réalisation d'une étude géotechnique en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet certains travaux de construction.

Le pétitionnaire est informé qu'il est redevable de la taxe d'aménagement. Son montant est payable en deux fractions ou en un versement unique lorsque le montant dû n'excède pas 1500€ par imposition. La première fraction ou le versement unique : 90 jours après l'achèvement des travaux. La deuxième fraction éventuelle : 6 mois après la date d'émission du premier titre.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 424-7 du Code de l'Urbanisme et L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

---

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

**Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**Le bénéficiaire 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 urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique 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 bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ; Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).
- dans le délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat, sa légalité peut être contestée par ce dernier.
- 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**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.

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

---