

VILLE DE DOURGES

ARRETE MUNICIPAL N° 2026 / 01

PERMIS DE CONSTRUIRE



CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE
déposée le 13/10/2025	N° PC 062 274 25 00010
Complétée le 10/11/2025	
par Monsieur KACZMAREK Maxime	Surface de plancher créée autorisée :
	127.4 m ²
demeurant à 07, Rue des Bénédictins 62141 EVIN MALMAISON	
Pour Nouvelle construction : construction d'une maison individuelle	
sur un terrain sis 20, Rue Victor Hugo 62119 DOURGES AL 72 (284 m ²)	

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire,
Vu l'affichage en mairie effectué le 17/10/2025,

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 UC,

Vu l'avis de la DRAC – Service Régional de l'Archéologie Préventive en date du 24/10/2025,
Vu l'avis, assorti de prescriptions, de Veolia, en date du 27/10/2025,
Vu l'avis, assorti de prescriptions, d'Enedis, en date du 03/11/2025,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la CAHC en date du 09/12/2025,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du
19/12/2025,

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 pluviales et de distribution d'électricité,

Que dans son avis en date du 09/12/2025, la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin indique notamment que « *l'intégralité des eaux pluviales issues du projet sera infiltrée sur la parcelle au moyen d'une technique alternative qui devra être adaptée aux contraintes du site. Aucune surverse au réseau public d'assainissement n'est autorisée. Afin de vérifier le respect des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, un test à la fumée pourra être réalisé.* »,

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 09/12/2025 seront prises en compte et appliquées.

Article 3 : Les prescriptions émises dans l'avis de Veolia en date du 27/10/2025 seront prises en compte et appliquées.

Article 4 : Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/12/2025 : « *Ce dossier est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) cite en annexe qui forme avec le monument historique un ensemble cohérent et contribue à sa mise en valeur. Afin de favoriser l'intégration de ce projet aux abords, il convient de respecter les prescriptions suivantes : L'implantation sur le terrain et la composition de la façade principale devront être revues.*

- La hauteur à l'égout du garage tel qu'il est proposé, devra être identique celle de la maison.
- Les lucarnes devront être axées avec les baies ou les trumeaux.
- Le projet propose un retrait de 10 m de la voie publique, beaucoup plus important que les maisons voisines, ce qui génère un 'creux' dans le front bâti. Il convient de modifier le plan de manière à respecter l'alignement de la maison avec les maisons voisines (ce qui permettra de dégager un jardin plus grand au sud).
- Les gouttières et descentes d'eau pluviales devront être -soit en zinc naturel, -soit grises.
- Les châssis d'éclairage en toiture devront être en pose encastrée ne formant pas saillie sur la pente de toiture, sans coffre de volet débordant, être orientés verticalement et axés avec les baies du niveau inférieur.
- Les joints entre briques devront être réalisés de couleur beige ou sable (proscrire le gris-ciment ou le blanc).
- Eviter la mise en œuvre de menuiseries blanches, grises, anthracites ou noires, dont le suremploi banalise fortement les quartiers et l'identité urbaine. Des teintes blanc-casse, beige, au colorées de teintes pastel devront être préférées.
- Les coffres de volet roulants devront être installés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur.
- La porte de garage devra être composée de fines lames verticales ou horizontales (proscrire une porte sectionnelle associée à un vocabulaire industriel), de la même teinte que la porte d'entrée.
- Les surfaces extérieures de stationnement ou de roulement devront privilégier les revêtements perméables ou végétalisés (revêtement pavé sur sable au enherbés, stabilisé, mélange terre-pierre).
- La clôture et le portail sur la voie publique seront de maximum 1,20 m de hauteur, sans dépasser la hauteur des clôtures voisines. La clôture pourra être en maçonnerie de briques ou enduite. Les clôtures en limites séparatives visibles depuis l'espace public devront être constituées de haies vives d'essences locales. »



FAIT A DOURGES, LE 5 janvier 2026
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 1 500€ 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.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Article L 600-12-2 du Code de l'Urbanisme : « *Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.*

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique ».

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet 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.

- **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.
