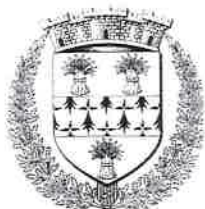


VILLE DE DOURGES

ARRETE MUNICIPAL N° 2026 / 146

PERMIS DE CONSTRUIRE



CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

déposée le 23/12/2025

Complétée le 30/01/2026

Complétée volontairement le 13/02/2026

par Monsieur BELGHERBI Mohammed
Madame BELGHERBI Nadia

demeurant à 08, Rue des Cassis
62970 COURCELLES-LES-LENS

Pour Nouvelle construction : construction
d'une maison individuelle

sur un terrain sis Lot 33 – Domaine du Parc
62119 DOURGES

CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE

N° PC 062 274 25 00014

Surface de plancher créée autorisée :

123 m²



LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire,
Vu l'affichage en mairie effectué le 26/12/2025,

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 l'arrêté du permis d'aménager initial n° PA 062 274 17 00006 ;
Vu l'arrêté du permis d'aménager modificatif n° PA 062 274 17 00006 M01 ;
Vu l'arrêté du permis d'aménager modificatif n° PA 062 274 17 00006 M02 ;
Vu l'arrêté du permis d'aménager modificatif n° PA 062 274 17 00006 M03 ;

Vu l'avis de la DRAC – Service Régional de l'Archéologie Préventive en date du 09/01/2026,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la CAHC en date du 27/01/2026,
Vu l'avis, assorti de prescriptions, d'Enedis, en date du 27/01/2026,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/03/2026,
Vu l'avis réputé favorable de Veolia,

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 pluviales et de distribution d'électricité,

Que dans son avis en date du 27/01/2026, 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 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.* »

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 27/01/2026 seront prises en compte et appliquées.

Article 3 : Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/03/2026 :
« - Les tuiles devront être d'aspect petit moule (minimum 20 au m2), de couleur rouge-orangée au

brun-rouge uniforme, sans nuances ni effet flammé, non vieilles et non vernies.

- *Les descentes EP seront dans une teinte claire.*
- *Les châssis d'éclairage en toiture auront une dimension maximale de 80 x 100 cm. Ils doivent être en pose encastrée ne formant pas de saillie sur la pente de toiture, sans coffre de valet débordant, axes avec les baies du niveau inférieur et être orientes verticalement.*
- *La brique rouge sera sans nuance excessif*
- *La mise en œuvre de menuiseries blanches, grises, grises anthracites ou noires est proscrite. Leurs suremplois banalisent fortement les quartiers et l'identité urbaine. Des teintes blanc-casse, beige, au légèrement colorées doivent être préférées.*
- *La porte d'entrée sera sans ouvertures arrondies, triangulaires ou toute autre forme atypique et peinte d'une teinte foncée (bordeaux, brun, etc.), les teintes grises, grises anthracites ou noires étant proscrites.*
- *Les clôtures composées de grillages rigides ou des panneaux en bois ou béton au PVC sont proscrites. Elles renvoient aux clôtures des zones industrielles au commerciales, et sont incompatibles avec le caractère domestique et rural du secteur. Pour favoriser son insertion dans l'environnement urbain et paysager, la clôture sera constituée d'une haie vive ou bocagère d'essences locales (nécessaire à la nidification des oiseaux du jardin), éventuellement doublée par l'intérieur d'un grillage souple de couleur sombre sans soubassement de plaques béton, permettant le passage de la petite faune (nécessaire à la préservation de la biodiversité).*
- *Les surfaces extérieures de stationnement ou de roulement devront privilégier les revêtements perméables ou végétalisés (revêtement pavé, sablé, enherbé...).*
- *Le jardin devra être maintenu avec une forte dominante végétale, participant de la qualité du cadre de vie et du caractère identitaire du lieu. »*

Article 4 : 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 11 mars 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 "Télérécours 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.
