

Département
Du Pas-de-Calais

REPUBLIQUE FRANÇAISE

—
Arrondissement de
LENS

VILLE DE DOURGES

ARRETE MUNICIPAL N° 2026 / 311

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF



<p>CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE</p> <p>déposée le 06/11/2025</p> <p>Complétée le 26/02/2026</p> <p>par NOREVIE (SA) Monsieur POMMERY Stéphane</p> <p>demeurant à 62 rue Saint Sulpice 59500 DOUAI</p> <p>Pour Modifications d'un permis de construire délivré en cours de validité : modifications des façades, des clôtures des jardins et des plantations</p> <p>sur un terrain sis Macro-lot B « Domaine du Parc » 62119 DOURGES</p>	<p>CADRE 2 : PERMIS DE CONSTRUIRE</p> <p>N° PC 062 274 19 00029 M01</p> <p>Surface de plancher créée autorisée après modifications :</p> <p>Inchangée</p> <p>AFFICHÉ LE 11 JUIN 2026 EN MAIRIE</p>
---	---

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire modificatif,
Vu l'affichage du dépôt de permis de construire en date du 12/11/2025,
Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants, l'article R. 442-18 du Code de l'Urbanisme,
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 de construire initial n° PC 062 274 19 00029 ;

Vu l'avis de la DRAC – Service Régional de l'Archéologie en date du 04/12/2025 ;
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Commission d'Arrondissement de Sécurité de Lens en date du 28/04/2026 ;
Vu l'avis conforme favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/05/2026 ;
Vu l'accord tacite de la Sous-commission départementale d'accessibilité en date du 19/05/2026 ;

Considérant que l'article R424-5 du code de l'urbanisme dispose que « *En cas d'autorisation ou de non-opposition à déclaration préalable, la décision mentionne la date d'affichage en mairie 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 en premier lieu qu'aux termes de l'article L 425-3 du Code de l'Urbanisme « *Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 143-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.*»,

Considérant que la Commission d'Arrondissement de Sécurité de Lens saisie en vertu des dispositions de l'article L 425-3 précité, a prononcé en date du 28/04/2026 un avis favorable assorti de prescriptions de nature à assurer la conformité du projet aux règles de sécurité,

Considérant que la Sous-Commission Consultative Départementale d'Accessibilité, saisie en vertu des dispositions de l'article L 425-3 précité, a prononcé en date du 19/05/2026 un accord tacite de nature à assurer la conformité du projet aux règles d'accessibilité,

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, indique que le projet en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords mais qu'il peut y être remédié,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire modificatif est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : La présente décision ne modifie pas le délai de validité du permis de construire initial.

Article 3 : Les réserves, prescriptions et taxes contenues dans l'arrêté de permis de construire initial délivré le 14/04/2020 sont maintenues.

Article 4 : Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/05/2025 :
« 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 du monument et dans l'environnement urbain et paysager, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront en zinc naturel.
- Les panneaux photovoltaïques de teinte sombre mate seront installés en partie basse et sur les pan de toiture non visibles depuis l'espace public.
- Les surfaces extérieures de stationnement (sauf les places PMR) seront perméables ou végétalisées : revêtement pavés sur sable ou enherbés, stabilisé, dalles enherbées. Des arbres supplémentaires seront plantés entre les places de stationnement (1 arbre toutes les 3 places).
- Les clôtures en périphérie du terrain seront constituées de haies vives ou bocagères d'essences locales, doublées à l'intérieur de la parcelle d'un grillage sans soubassement béton d'une hauteur de 1,50 m maximum et de couleur vert foncé afin qu'il ne soit pas visible du domaine public.
- Si un portail est installé sur la voie publique, il sera à lames fines de teinte vert foncé au brun et ne devra pas dépasser 1,50 m de hauteur.

- (2) Les joints des briques devraient être de teinte beige ou ocre. Les panneaux photovoltaïques devraient être installés horizontalement le long de la gouttière.
Des arbres de haute tige devraient être plantés en limites sud et ouest du terrain, à raison d'un arbre par jardin individuel.»

Article 5 : Les prescriptions émises dans l'avis de la Commission d'Arrondissement de Sécurité de Lens, en date du 28/04/2026 seront prises en compte et appliquées.

Article 6 : 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 9 juin 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 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 sur 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.

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.

- 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.
