



**VILLE DE DOUAI
(NORD)**

**ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE
AVEC PRESCRIPTIONS**

Arrêté n° PC 059 178 26 00022

ARRÊTÉ DU MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande de permis de construire, déposée le 13/05/2026

Par :	SAS 1807 représentée par M . SCHIETTECATTE François
Demeurant :	1110 RUE NATIONALE 59710 MERIGNIES
Sur un terrain sis :	24 et 42 QUAI SAINT MAURAND - 59500 DOUAI au cadastre 178 CE 597, 178 CE 598
Nature des travaux :	Réhabilitation d'un immeuble en 16 logements avec changement de destination de bureau en logement. Démolition d'extensions à l'arrière et d'un atelier en fond de parcelle
Nom de l'architecte :	JACQUES LENAIN ARCHITECTE EI 251 Bd Victor Hugo 59000 LILLE
<i>Surface de plancher existante : 1013,94 m²</i>	
<i>Surface de plancher créée : 33,1 m²</i>	
<i>Surface de plancher supprimée et créée par changement de destination : 686,3 m²</i>	
<i>Surface de plancher démolie : 138,15 m²</i>	
<i>Surface de plancher totale : 908,89 m²</i>	

Le maire de la commune de Douai,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2131-1 et L. 2131-2 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants et R. 421-1 et suivants ;

Vu le Code du patrimoine, notamment ses articles L. 621-30, L. 621-32 et L. 632-2 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douai du 23 janvier 2026 en vigueur ;

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Patrimoine paysager et biodiversité », « Cœur de ville »,

Vu le règlement de la zone UA ;

Vu la demande de permis de construire susmentionnée et les pièces fournies ;

Vu la publication par voie électronique de l'avis de dépôt du 20/05/2026 ;

Vu l'avis favorable d'Enedis en date du 21/05/2026 ;

Vu l'avis favorable avec réserve de la DOUAISIS AGGLO_Service Assainissement en date du 10/06/2026 ;

Vu l'avis favorable avec réserve de la DOUAISIS AGGLO_Service Eau Potable en date du 28/05/2026 ;

Vu l'avis favorable du SDIS59 en date du 29/05/2026 ;

Vu l'avis favorable du Service de la Voirie en date du 10/06/2026 ;

Vu l'avis favorable avec réserve de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine en date du 25/06/2026 ;

Considérant que le projet consiste en la réhabilitation d'un immeuble en 16 logements avec démolition des extensions à l'arrière et démolition de l'atelier situé en fond de parcelle sur un terrain sis 24 et 42 QUAI SAINT MAURAND à DOUAI ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 424-5 du Code de l'urbanisme « [...] *si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescription 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 ledit projet est situé dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques ;

Considérant que l'article R. 425-1 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 ce 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 cependant y être remédié,

Considérant que par l'avis conforme en date du 25/06/2026, Madame l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord assorti des prescriptions suivantes : « *Les menuiseries doivent être remplacées en respectant le même compartimentage (=dessin) que l'existant et les mêmes profils, mêmes dimensions, mêmes moulurations, mêmes sections apparentes, afin de conserver le caractère architectural des immeubles. Les*

moulures des traverses d'imposte doivent être également identiques à l'existant et différentes selon l'époque du bâti. Les portes des façades sur le quai et la cour pavée doivent être conservées et restaurées. Conformément aux pièces du dossier, l'ensemble des menuiseries côté quai et cour sera réalisé en bois. Les lucarnes des différents bâtiments doivent être couvertes d'ardoises petits modules sur l'ancien hôtel particulier et en tuiles plates brunes orangées sur l'immeuble en briques apparentes. Les pavés de la cour doivent être conservés en place. Les tuiles de l'ancien hôtel particulier sont envisagées à la fois mates et brillantes dans la notice. Elles seront choisies strictement identiques à l'existant, tant au niveau de leur forme, de leurs dimensions que de leur aspect et teinte. Le nettoyage des maçonneries en brique sera réalisé à la brosse et à l'eau sous faible pression (éventuellement additionnée d'anti-mousse), sans aucun abrasif, pour ne pas altérer le matériau, le rendre poreux et plus sensible à l'encrassement et aux infiltrations. Le rejointoiement doit être ponctuel. Les joints doivent être identiques (épaisseur, teinte, finition) à ceux existants et réalisés à la chaux en fonction de l'existant. Sur l'hôtel particulier les réparations au ciment des pierres ou des parties enduites ne sont pas autorisées. Elles se doivent se faire à la chaux ou avec un matériau compatible avec la pierre et les enduits en place »,

Considérant que la Douaisis Agglo en date du 10/06/2026 et 28/05/2026 (assainissement et eau potable) a rendu un avis favorable assorti de prescriptions :

Eaux usées :

- Les eaux usées et eaux vannes, de type domestique, sont raccordées en rejet direct au réseau d'assainissement public (branchements en attente).
- Ce site a fait l'objet d'un contrôle de conformité, le 08/01/2024, lors de sa vente. Suite à cette visite, un constat de non-conformité a été transmis à Madame PEYSSARD, ainsi qu'au notaire. Pour obtenir le constat de conformité des rejets des installations de ce site, veuillez contacter Nathalie RATTI du service assainissement de DOUAISIS AGGLO au 03 27 94 40 37, dès l'achèvement des travaux.
- Tout branchement, non utilisé, sera supprimé, aux frais du pétitionnaire.
- Le projet est soumis à la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif d'un montant de **7206,15 €** (686,30 m² X 10,5 €/m²). Ce montant sera actualisé, selon l'évolution du projet, et suivant la délibération en vigueur, lors du raccordement assainissement. Il appartient au pétitionnaire de déclarer la date effective de mise en service de son raccordement, et de **transmettre sans délai son autorisation d'urbanisme**, ou refus, ainsi que sa **déclaration d'achèvement de travaux** (DAACT) à vcaron@douaisis-agglo.com.
- Selon la loi Climat et Résilience, un contrôle de raccordement au réseau d'assainissement collectif est devenu obligatoire. Son coût est de 560,00€ (5+10%16 = 7 *80€/logement), selon la délibération 28 du 19/12/2024. Pour cela, un rendez-vous est à prendre auprès de Nathalie RATTI nratti@douaisis-agglo.com, dès la pose de l'assainissement privé jusqu'au réseau, at avant sa mise en service.

Eaux pluviales :

- Aucun rejet eaux pluviales supplémentaire n'est autorisé sur le réseau d'assainissement public, en application du règlement assainissement. Les eaux pluviales de toitures, et les eaux de ruissellement sont infiltrées sur la parcelle par des dispositifs adaptés.

.../...

→ **EAU POTABLE**

- L'alimentation en eau potable nécessite la création d'un nouveau branchement.
- Cette construction pourra être alimentée à partir de la canalisation existante, située Quai Saint Maurand.
- Etant donné la création de logements locatifs :
 - En cas de division locative pour une même propriété, il a lieu d'individualiser la fourniture d'eau par la pose de compteur par logement sur le branchement principal, lesquels devront être accessibles facilement pour la relève ou alors munis d'un système de relève à distance ; ces compteurs sont propriété du service public. Un compteur général placé dans une fosse sera installé en limite de propriété, le réseau posé reste privé.
- Le demandeur devra se mettre en rapport avec L'EAU DU DOUAISIS, dès obtention du permis de construire, pour définir la position exacte de la conduite, le diamètre et la position du branchement projeté, ainsi que la protection antipollution à envisager afin d'éviter tout risque de retour d'eau dans le réseau public.
- Tout renforcement ou extension du réseau existant devra être pris en charge financièrement par le demandeur ; le projet finalisé avec L'EAU DU DOUAISIS devant être soumis à mes services pour accord préalable en vue de l'intégration des futurs ouvrages dans le patrimoine de la collectivité.
- Pour toute modification sur le réseau ou le branchement existant en domaine public, nous vous prions de bien vouloir adresser votre demande de devis pour toute modification à L'EAU DU DOUAISIS, 350 rue Pilâtre de Rozier, 59500 DOUAI, ou par téléphone au 09.77.40.84.68.
- Il convient d'attirer l'attention du demandeur sur le fait que les services compétents en matière de défense contre l'incendie devront être consultés au préalable pour évaluer la nécessité d'implantation éventuelle de nouveaux appareils de protection contre l'incendie propres à ce projet de construction.
- La défense incendie est une compétence communale. Les prescriptions concernant la défense incendie sont définies par le Règlement département de la Défense extérieure contre l'incendie. L'avis définitif est établi par le service prévention du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours). Les renforcements de réseau nécessaires pour la défense incendie nécessité par ce projet sont à la charge de la commune (L2225-3 et R2225-8 du CGCT).

Considérant qu'en date du 21/05/2026, Enedis indique que le raccordement de ce projet au réseau public d'électricité nécessite une extension de réseau,

Considérant l'avis favorable des services techniques en date du 10/06/2026,

Considérant qu'il y a lieu d'accorder et d'assortir de prescriptions la présente demande de Permis de construire,

ARRÊTE

Article 1^{er} : La demande de permis de construire est **ACCORDÉE** pour le projet décrit sous réserve du strict respect des informations fournies au dossier et articles énoncés ci-dessous.

Article 2 : Les prescriptions émises par les différents services et dûment ci-annexées au présent arrêté seront strictement respectées.

→Un rendez-vous sur place sera organisé avant le démarrage des travaux et avant toute commande, afin de définir l'aspect des tuiles et leur teinte à retenir. Un passage pour personnes à mobilité réduite pourra être réalisé dans la cour avec des pavés réguliers, de même nature que ceux existants. Les places de stationnement dans la cour seront évitées.

Article 3 : Les services techniques (voirie) attirent l'attention sur les besoins en branchements extérieurs que pourrait demander ce projet, tout particulièrement en électricité, avec une voirie neuve. Le service voirie se tient disponible afin d'échanger sur ce sujet, ainsi que sur la thématique de la gestion d'accès du quai Saint Maurand (bornes escamotables).

Article 4 : Vous pouvez contester la légalité de cet arrêté par la voie d'un recours administratif devant l'auteur de la décision ou, lorsque l'arrêté est rendu au nom de l'État, d'un recours hiérarchique devant le ministre chargé de l'urbanisme ou le préfet, dans le délai d'UN MOIS à compter de la notification de la présente décision ou de la date d'échéance du délai d'instruction.

L'absence de réponse au terme de deux mois à compter du dépôt du recours en mairie ou de l'envoi par lettre recommandée vaut décision implicite de rejet.

Vous pouvez également saisir le Tribunal Administratif de Lille d'un recours contentieux dans le délai de DEUX MOIS à compter de la notification de la décision ou de la date d'échéance du délai d'instruction. La requête peut être adressée sur la plateforme télérecours accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

Article 5 : Le Directeur Général des Services de la commune de Douai est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié sur le portail relatif aux décisions d'urbanisme et notifié au pétitionnaire.

INFORMATIONS SUR LA DÉCISION – À LIRE ATTENTIVEMENT

Avant de commencer vos travaux :

La présente décision devient exécutoire à compter de sa notification au pétitionnaire et de sa réception au représentant de l'État, conformément aux articles L.2131-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Toutefois, si le projet est situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la date de la demande en mairie (article R.425-30 du Code de l'urbanisme).

De même, si l'arrêté mentionne que le projet fait l'objet d'une prescription archéologique, alors les travaux ne peuvent être entrepris avant l'exécution des prescriptions (article R.425-31 du Code de l'urbanisme).

Pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que quinze jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.

En cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbre, les travaux ne peuvent commencer qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation est acquise.

Le bénéficiaire doit installer sur le terrain d'assise du projet, de façon continue pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du Code de l'urbanisme.

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'aménager doit adresser une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires papier (Cerfa n°13407) ou sur le guichet unique : <https://urbanisme.ville-douai.fr/droit-du-sol/> .

Durée de validité de l'autorisation :

L'autorisation délivrée est périmée 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 (article R.424-17 du Code de l'urbanisme).

En cas de recours devant la juridiction administrative ou civile en application de l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme, le délai de validité de la décision est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention (article R.424-19 du Code de l'urbanisme).

Le délai de validité de l'autorisation peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, 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. La demande de prorogation est adressée en deux exemplaires papier à la mairie par pli recommandé ou déposé à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (articles R.424-21 et R.424-22 du Code de l'urbanisme).

Fin des travaux :

À l'achèvement total ou partiel des travaux, le bénéficiaire de la présente décision doit adresser à la mairie la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT ; Cerfa n°13408). Elle doit être déposée en mairie contre accusé de réception, envoyée en pli recommandé ou déposée sur le guichet unique de l'urbanisme. L'administration dispose alors d'un délai de trois ou cinq mois pour exercer le contrôle de la conformité des travaux à l'autorisation.

Vous pouvez être redevable de la **taxe d'aménagement** et de la **redevance d'archéologie préventive** conformément aux articles L.331-1 et suivants du Code de l'urbanisme et L.521-1 et suivants et R.522-1 et suivants du Code du patrimoine. Une déclaration devra alors être effectuée dans les 90 jours à compter de l'achèvement des travaux dans la rubrique « Gérer mes biens immobiliers » sur www.impots.gouv.fr (article 1406 du Code général des impôts).

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :

L'autorité compétente vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle 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 projet respecte les règles d'urbanisme.

Lorsque le projet porte sur des constructions, le bénéficiaire de l'autorisation est obligé de souscrire une assurance dommages-ouvrages. Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du Code des assurances.

Attention, la présente autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait.

Voies et délais de recours des tiers : Les tiers peuvent contester l'autorisation dont vous bénéficiez. Ils peuvent former un recours gracieux devant l'auteur de la décision dans un délai d'un mois à compter du premier jour de l'affichage continu de votre décision sur le terrain des travaux. Ils peuvent également former un recours contentieux devant le Tribunal Administratif compétent dans le délai de deux mois à compter de cet affichage. Les tiers doivent, à peine d'irrecevabilité du recours, vous informer par voie de lettre recommandée dans un délai de quinze jours à compter de l'envoi ou du dépôt du recours gracieux ou contentieux contre votre autorisation en mairie ou au tribunal.

Droit de retrait : L'autorité compétente peut, dans le délai de trois mois suivant la date de la décision, retirer la présente décision si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer le bénéficiaire du permis et de lui permettre de présenter ses observations écrites dans un délai raisonnable (articles L.424-5 du Code de l'urbanisme et L.122-1 du Code des relations entre le public et l'administration).