Département du Nord
Arrondissement de Valenciennes

COMMUNE DE DENAIN

Arrêté accordant un Permis de construire comprenant ou non des démolitions

Délivré par le Maire au nom de la commune

Description de la demande		Caractéristiques du dossier	
Dossier déposé le	31/07/2024	**N° PC 059172 24 C0010**	
Avis de dépôt affiché le	01/08/2024	**Référence cadastrale :**	BD2025, BD2011, BD2006
Dossier complété le	19/09/2024	**Surface de plancher :**	Existante : 0,00 m² Créée : 1 742,00 m² Démolie : 0,00 m²
Par	SIGH représentée par Madame CORNILLON MARIE	**Logements :**	Créés : 19
Demeurant	40 Boulevard Saly 59300 VALENCIENNES	**Surface taxable*:**	1 742 m²
Pour	Construction de 19 logements répartis de la manière suivante : - bâtiments B5: Collectif en R+3, 14 logements - 5 maisons individuelles en bande et une crèche, ainsi que 24 places de stationnement en coeur d'îlot dont 2 PMR	**Stationnements non clos et non couverts créés* :**	24
Sur un terrain sis	Rue Athur Brunet, Rue Pierre Bériot - nouvelle voie, 59220 DENAIN	* Éléments déclaratifs fournis au dossier	

Le Maire de **DENAIN**,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18/01/2021, modifié le 18/10/2021 et le 16/12/2024,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 18/01/2021 instaurant un contrôle des clôtures sous forme de déclaration préalable,
Vu la demande de PC 059172 24 C0010 susvisée,
Vu la demande d'autorisation de travaux n° AT 059172 24 C0021 jointe à la demande de permis de construire susvisée,
Vu le permis d'Aménager n° 059 172 22 C0001 délivré le 6 décembre 2022 et modifié le 29 août 2023,
Vu l'attestation de prise en compte des performances énergétiques et environnementales prévue par les articles R.111-20-8-D du Code de la Construction et de l'Habitation et R.431-16 j) du Code de l'Urbanisme, en date du 22 juillet 2024, **ci-annexé,**
Vu l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, prévue par les articles R.111-20-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et R.431-16 i) du Code de l'Urbanisme, en date du 26 juin 2024, **ci-annexé,**
Vu l'attestation du contrôleur technique établissant qu'il a fait connaitre au maître d'ouvrage de la construction son avis sur la prise en compte au stade de la conception des règles parasismiques prévue par les articles R.111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation, L.563-1 du Code de l'Environnement et R.431-16 d) du Code de l'Urbanisme, en date du 26 juin 2024, **ci-annexé,**
Vu l'attestation d'engagement du Maître d'Ouvrage relative à la solidité des ouvrages en date du 04 juillet 2024, **ci-annexé,**
Vu l'attestation d'engagement du Maître d'Ouvrage relative à l'accessibilité des personnes handicapées en date du 04 juillet 2024, **ci-annexé,**
Vu l'attestation de mise en œuvre des travaux après achèvement des équipements desservant le lot, prévue par l'article R.442-18 du Code de l'Urbanisme, en date du 13 septembre 2024, **ci-annexé,**
Vu l'attestation d'achèvement des travaux modificative en date du 6 décembre 2024, **ci-annexé,**

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal d'Assainissement (SIAD) en date du 08 octobre 2024, **ci-annexé,**
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 11 octobre 2024, **ci-annexé,**
Vu l'avis du service Eau Potable de NOREADE en date du 06 novembre 2024, **ci-annexé,**
Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS Nord) en date du 22 octobre 2024, **ci-annexé,**
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission d'Accessibilité de l'arrondissement de Valenciennes - DDTM en date du 28 novembre 2024, **ci-annexé,**
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission d'arrondissement de Valenciennes pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public en date du 18 novembre 2024, **ci-annexé,**
Considérant que selon l'article L122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, « Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative, qui vérifie leur conformité aux règles d'accessibilité prévues à l'article L. 161-1 et, lorsque l'effectif du public et la nature de l'établissement le justifient, leur conformité aux règles de sécurité contre l'incendie prévues aux articles L. 141-2 et L. 143-2. »,
Considérant que selon l'article R425-15 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 compétente. »,
Considérant que selon l'article R442-18 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé [...] à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis. »,

ARRÊTE

Article 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée sous réserve du respect des prescriptions indiquées ci-dessous.**

Article 2 : Toute construction doit obligatoirement collecter et évacuer ses eaux pluviales en infiltration sur l'unité foncière.

Article 3 : Les prescriptions reprises dans les avis de la Commission d'Accessibilité de l'arrondissement de Valenciennes et de la commission de l'arrondissement de Valenciennes pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP, **ci-annexés**, devront être strictement respectées.
L'avis ne porte que sur le bâtiment d'activité qui est une coque vide.

Article 4 : Le projet, objet de la présente autorisation étant livré « coque vide », le présent arrêté ne vaut pas autorisation au titre de l'accessibilité et de la sécurité, une autorisation complémentaire au titre de l'Article L.122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation devra être obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment avant son ouverture au public. Le preneur devra effectuer les démarches nécessaires pour obtenir l'autorisation au titre de l'accessibilité et de la sécurité.

Article 5 : Les remarques des différents services consultés, **ci-annexées,** devront être prises en compte et respectées. L'attention du pétitionnaire est notamment attirée sur :

- La future construction est raccordable au réseau public d'assainissement.
- L'ensemble immobilier sera desservi par un réseau de distribution neuf posé dans le cadre de l'opération globale d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la ville. Les branchements sont prévus, à savoir un branchement de gros diamètre destiné à alimenter les trois collectifs vis un compteur général et 5 branchements individuels pour les maisons en bande. Les collectifs pourront être équipés d'un compteur divisionnaire par logement fourni par NOREADE. Une demande de devis sera à adresser à NOREADE pour équiper les différents points de comptage.
- Sur la base des hypothèses retenues pour l'analyse d'Enedis, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension). Le délai des travaux est estimé entre 4 et 10 mois après réception de l'accord du pétitionnaire sur le devis de raccordement.

Espace public

En cas de dégradation de l'espace public durant les travaux, le promoteur aura à sa charge la remise à l'état initial.

Ainsi, préalablement au démarrage de son chantier, le promoteur fera réaliser à ses frais exclusifs un constat d'huissier préalable, en présence de la Ville de DENAIN. Le promoteur en transmettra un exemplaire à la Ville de DENAIN.

Réseau de Chauffage Urbain

Le réseau de chauffage urbain est réalisé en pied de parcelle.

Le raccordement des constructions à ce réseau est à la charge de l'acquéreur.

Observations : Votre projet est susceptible d'être soumis au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Le montant des taxes applicables sera fixé et le recouvrement sera assuré par la Direction Générale des Finances Publiques.

Le titulaire de l'autorisation d'urbanisme est tenu de respecter toute législation ou réglementation annexe spécifique à la construction ou l'aménagement projeté.

Il est rappelé que le territoire communal est soumis aux risques suivants dont le pétitionnaire devra se prémunir :

- risque sismique,
- risque de retrait et gonflement des argiles,
- risque de remontée de nappe.

Les travaux doivent impérativement être commencés dans un délai de 3 ans suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et ne pas avoir été interrompus pendant plus d'un an. Les travaux peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soit suffisamment importants et significatifs.

Le titulaire peut demander la prorogation de son autorisation pour une durée de 1 an.

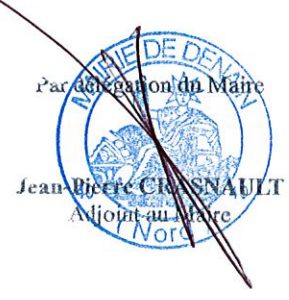
Cette demande de prorogation doit intervenir au plus tard 2 mois avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation et ne pourra être accordée qu'à la condition que les prescriptions d'urbanisme de tout ordre et participations n'aient pas évoluées.

Fait à DENAIN

Le - 3 JAN. 2025

Le Maire,

Anne-Lise DUFOUR-TONINI



Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires,
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives,
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet,
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

- Respecter les dispositions reprises par le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie pour l'implantation, la réalisation et la signalisation du PEI.
Prévoir l'installation de Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée.
Poser des extincteurs à eau pulvérisée de 6 litres à tous les niveaux ou de 9 litres tous les deux niveaux.

Article 6 : Le présent arrêté vaut autorisation de clôture.
Tous les coffrets techniques (concessionnaires, boîtes aux lettres, etc...) seront intégrés dans les façades, ou en murets techniques. Si les coffrets sont intégrés à la clôture, ils seront nécessairement peints dans le RAL de la clôture.

Article 7 : Limites de prestations entre acquéreur et aménageur :
Préparation du terrain, terrassements généraux, voirie

Suite à la requalification des terrains par l'EPF, les terrains sont vendus et livrés nivelés et « en l'état ».
Une étude de sol G1 sera fournie.
Le terrain sera borné, avec un plan d'arpentage et la localisation des réseaux. Un plan topo sommaire sera également fourni, avec une référence de nivellement. Les travaux suivants à l'intérieur du lot sont à la charge de l'acquéreur :

- Préparation du terrain (mise à niveau du terrain),
- Décapage de la terre végétale
- Apport de terre végétale
- Terrassements généraux pour le gros œuvre et la voirie, avec évacuation en décharge des matériaux excédentaires
- Raccordement des voiries interne sur l'espace public
- Le raccordement sur les réseaux en attente réalisé par l'aménageur

Altimétrie / Assainissement

Le nivellement futur devra tenir compte de l'écoulement des eaux pluviales, afin de garantir aucun rejet vers le domaine public. Si cela n'est pas possible, des ouvrages (caniveau, grille, etc..) seront mis en œuvre pour respecter la gestion a la parcelle des eaux pluviales.

Eau potable

L'aménageur procédera à la viabilisation de chaque lot, avec une attente pour chaque réseau :

- Une conduite d'eau potable sera en attente à 1 m derrière la limite de la parcelle, l'acquéreur aura à sa charge la réalisation de la fosse à compteur ;
- Le réseau de distribution intérieur à la parcelle ou au lot sera à la charge de l'acquéreur ;
- Les services du Concessionnaire (Noréade dans le présent cas) seront interrogés au plus tôt des études.

Electricité

Le réseau sera à proximité de la parcelle ;
L'acquéreur aura à sa charge la demande de raccordement auprès d' ERDF. L'acquéreur aura à sa charge les coffrets qui lui seront nécessaires.

Téléphone

L'aménageur procédera à la viabilisation de chaque lot, avec une attente pour chaque lot :

- Un regard 40x40 avec 2 fourreaux 42 /45 PVC rigide
- Le réseau de distribution à l'intérieur sera à la charge de l'acquéreur

Eclairage

Le réseau d'éclairage à l'intérieur de chaque lot est à la charge de l'acquéreur ;
Dans cette optique, l'objectif est de limiter l'éclairage au strict nécessaire tout en favorisant les solutions alternatives et en respectant un niveau d'éclairage minimum de sécurité, avec le respect de la norme Européenne EN 13201.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.
L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel avant travaux. Il doit également indiquer l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.
Le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut démarrer les travaux après avoir adressé au Maire une Déclaration d'Ouverture de Chantier en trois exemplaires (le modèle de déclaration CERFA N° 13407*02 peut être retiré en Mairie ou être téléchargé sur le site internet http://vosdroits.service-public.fr).

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION 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 L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS OU DE RETRAIT

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de l'autorisation d'urbanisme. (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.
Dans le délai de trois mois à compter de la notification de l'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente peut la retirer si elle l'estime illégale. Elle est tenu d'en informer le ou les bénéficiaires et de lui ou leur permettre de répondre à ses observations.

ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux devra être adressée en Mairie exemplaires (le modèle de déclaration CERFA N° 13408*02 peut être retiré en Mairie ou être téléchargé sur le site internet http://vosdroits.service-public.fr) :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au Maire de la commune,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable.