



Département du Nord
Arrondissement de Valenciennes
COMMUNE DE DENAIN
Certificat d'Urbanisme Opérationnel
Délivré par le Maire au nom de la commune

Description de la demande	Caractéristiques du dossier
Déposé le 11/04/2025	N° CU 059172 25 C0075
Avis de dépôt affiché le 24/04/2025	
Par Monsieur Ludovic BEIRNAERT	
Demeurant 49 rue Jean Jaurès 59490 BRUILLE-LEZ-MARCHIENNES	
Pour Construction d'une maison d'habitation de 150 m ² de surface de plancher.	
Sur un terrain sis Rue Berthelot entre Bayard et Bellevue, 59220 DENAIN	Référence cadastrale : AH126

Le maire de **DENAIN**,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18/01/2021, modifié le 18/10/2021 et le 16/12/2024,

VU la demande d'un certificat d'urbanisme

- indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations applicables et la nature des réseaux existants,
- précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération indiquée ci-dessus,

VU l'arrêté préfectoral relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la Commune de DENAIN du 21 avril 2011,

VU l'avis du SIAD en date du 7 mai 2025, **ci-annexé**,

VU l'avis de ENEDIS en date du 16 mai 2025, **ci-annexé**,

VU l'avis du Pôle Conduite d'Opérations et Investissement en date du 30 mai 2025, **ci-annexé**,

VU l'avis de NOREADE en date du 3 juin 2025, **ci-annexé**,

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Article 2 : Le terrain est situé dans :

- Une commune incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'arrondissement de Valenciennes approuvé le 17 février 2014,
- Une commune incluse dans le périmètre du Plan de Déplacements urbains de l'Agglomération Valenciennoise approuvé le 21 février 2001, révisé le 22 février 2005, en cours de révision par prescription du 20 février 2012 et arrêté le 12 novembre 2013,
- Une commune située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels : aléa inondation prescrit le 11 août 2014, et approuvé le 16 juin 2017,

- Une commune située dans une zone de sismicité modérée (Zone 3),
 - Une commune située dans une zone à risque de retrait-gonflement d'argile,
 - Une commune située en zone à risque d'inondation par remontée de nappe.
- N=zone naturelle et forestière à protéger (N) : N=zone naturelle et forestière à protéger
 UB=zones correspondant à la périphérie du centre-ville où la densité est soutenue (UB) : UB=zones correspondant à la périphérie du centre-ville où la densité est soutenue. L'ensemble du règlement affecté à cette(s) zone(s) s'applique au projet. Les articles suivants du code de l'urbanisme restent cependant applicables : L 111-4, R 111-2, R111-4, R111-20 à R 111-27.

Article 3 : Limitations administratives au droit de propriété :

- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
 - AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (Périmètre de protection 500m)
 - Servitude aéronautique de dégagement
 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement
- Le terrain est grevé des obligations diverses suivantes :
 - Zonage archéologique : 4 : Seuil = 5 000m²
 - Aléa retrait gonflement argile : Faible
 - Aléa sismique : Modéré
- Droit de préemption :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain établi par délibération du conseil communautaire de la CA de la Porte du Hainaut en date du 18 janvier 2021 au bénéfice de la CA de la Porte du Hainaut en tant que titulaire ou au bénéfice de la commune en tant que délégataire.

Article 4 : Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :

Les taxes et participations ci-après peuvent être exigées à compter de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

- Taxe d'aménagement :
 - Taux communal : 3 %
 - Taux départemental : 1,80 % (taux 2022)
- Taux de la Redevance d'Archéologie Préventive : 0,40%

Article 5 : Etat des équipements publics existants ou prévus :

- Eau potable :
Il existe une conduite permettant d'envisager la desserte du projet en eau potable. Les frais de branchement ainsi que la fourniture et pose de fosses de comptage seront à la charge du demandeur.
- Assainissement :
La parcelle concernée par le projet se localise dans une zone non desservie par un réseau d'assainissement, et conformément au plan de zonage, ce secteur est situé en zone d'assainissement non collectif. Ainsi, tout immeuble générant des eaux usées doit par conséquent être muni d'un dispositif d'assainissement non collectif ou dit assainissement autonome.
A cet effet, le pétitionnaire devra fournir au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et avant tout dépôt de permis de construire, une étude de détermination de filière d'assainissement non collectif afin que l'examen préalable à la conception puisse être réalisé conformément à l'Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif. Subséquemment, le SPANC délivrera au Pétitionnaire le document attestant de la conformité d'installation d'assainissement non collectif comme le prévoit l'article R431-16c du Code de l'Urbanisme.
Pour information, la mise en place d'un dispositif d'assainissement peut nécessiter une surface importante à laquelle s'ajoutent les distances réglementaires d'implantation des systèmes de traitement (5 m des bâtis et 3 m des limites de propriété)

- Electricité :
L'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier. Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, Enedis estime que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.
- Pôle Conduite d'Opérations et Investissement :
Le demandeur devra prendre en charge toutes interventions sur le domaine public rendues nécessaires par le projet (abaissé de bordures, rampe d'accès, viabilisation...).
Le demandeur devra déposer un dossier d'accord technique préalable à la réalisation des travaux, à la Direction Conduite d'Opérations et voirie de la mairie afin de faire valider les modifications à apporter au domaine public.
Les travaux réalisés sur le domaine public devront être exécutés par une entreprise spécialisée possédant la qualification « travaux publics » et un arrêté de police de la circulation délivré par la ville.

Article 6 : Le présent certificat d'urbanisme ne vaut pas autorisation de construire, ni d'aménager, ni d'autorisation de voirie : l'attention du demandeur est attirée sur le fait que si des travaux sont envisagés sur le domaine public, ils devront faire l'objet d'une demande d'intervention préalable auprès du service gestionnaire et, seront à la charge du pétitionnaire.

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes seront nécessaires selon l'importance de votre projet

- Demande de permis de construire

L'attention du demandeur est attirée « en outre » sur l'article 13 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) relatif à la Desserte par les voies publiques ou privées qui stipule que « Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de circulation automobile, cycliste et piétonne, de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic [...] La largeur minimale des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres » afin que le futur permis de construire soit en conformité avec celui-ci.

Fait à DENAIN

Le 06 JUIN 2025

Le Maire,
Anne-Lise DUFOR-TONINI



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).