



Notice technique – Appel à Manifestation d’Intérêt (AMI)

Local commercial – 115 rue Villars, 59820 Denain



1. Présentation générale du projet

- Objectif de l’AMI : redynamisation du centre-ville, mise en valeur du patrimoine immobilier communal.
- Intention de la collectivité : céder le bien à un porteur de projet engagé, proposant une activité complémentaire à l’offre existante.
- Cadre d’intervention : centre-ville de Denain – périmètre prioritaire de requalification urbaine.

2. Informations techniques sur le local

- Adresse exacte : 115 rue Villars, 59820 Denain
- Cadastre : Section BH n°0330 contenance : 182 m²
- Classement en zone UA au PLUi
- Statut du bien : propriété de la Ville
- Type de bien : local commercial en rez-de-chaussée, logement à l'étage et comble
- Cave sur la largeur du bâtiment en façade
- Surface approximative : 136m² et (garage de 18m²)
- Garage accessible par la rue Desandrouins



Garage du bien accessible de la
rue Desandrouins

- État général : à rénover (intérieur et façade), le bâtiment est inoccupé depuis plusieurs années.
- Travaux à prévoir :
 - Rénovation intérieure lourde (plomberie, électricité, revêtements, mise aux normes éventuelle)
 - Réfection de la façade en cohérence avec la charte esthétique du centre-ville
 - Accessibilité PMR
 - Travaux de couverture et d'étanchéité
 - Travaux d'assainissement (rapport du SIAD joint)
 - Dpe réalisé au moment de l'acquisition par la collectivité :

Il ressort de ce diagnostic que :

- L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore).

Les biens vendus sont en catégorie "**E (175 kWh/m².an)** "

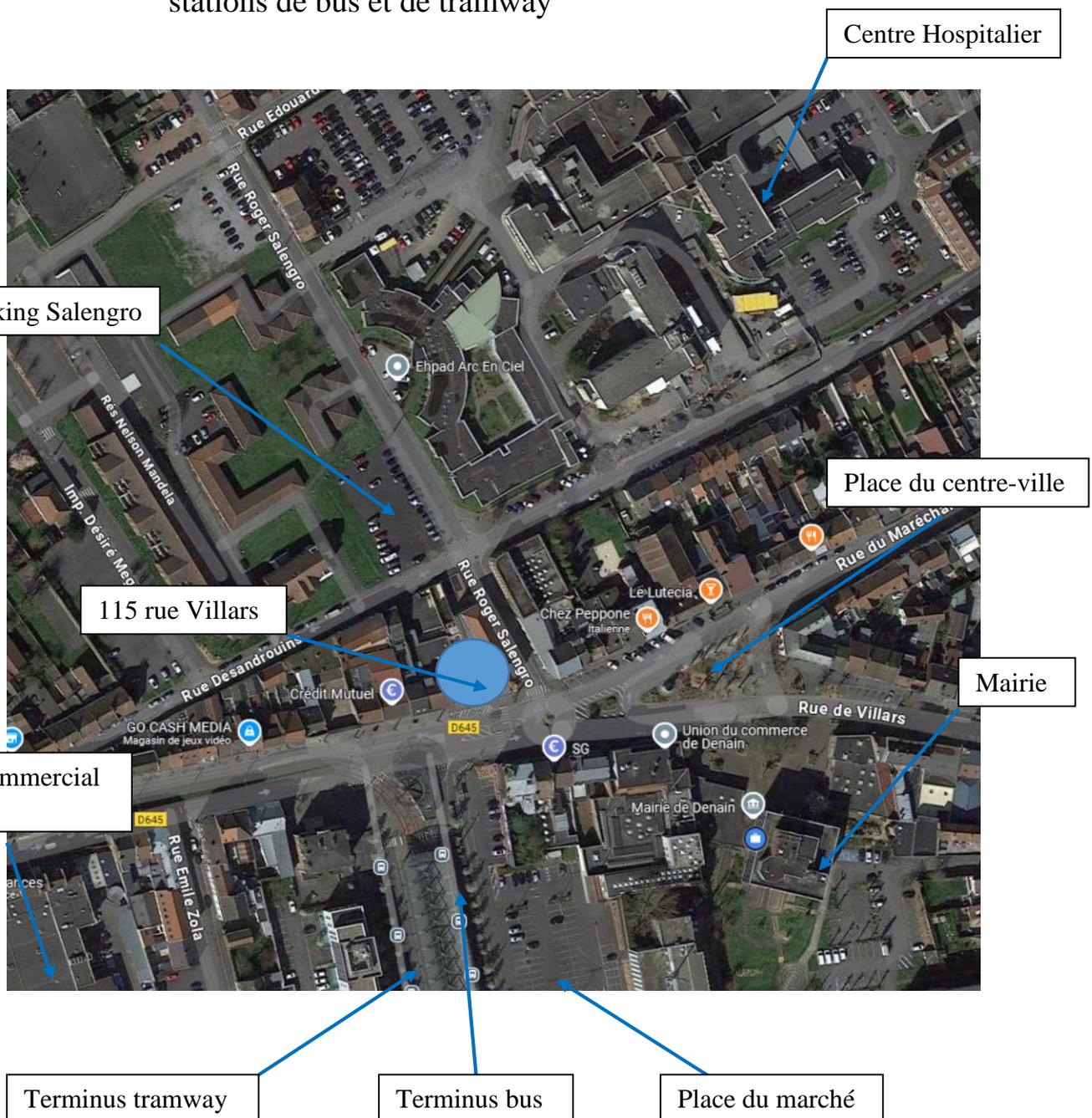
- L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions).

Les biens vendus sont en catégorie "**F (53 kg éqCO₂/m².an)** "

- L'échelle de performance de l'isolation du logement est réparti an quatre niveaux (insuffisant, moyen, bon, très bon).

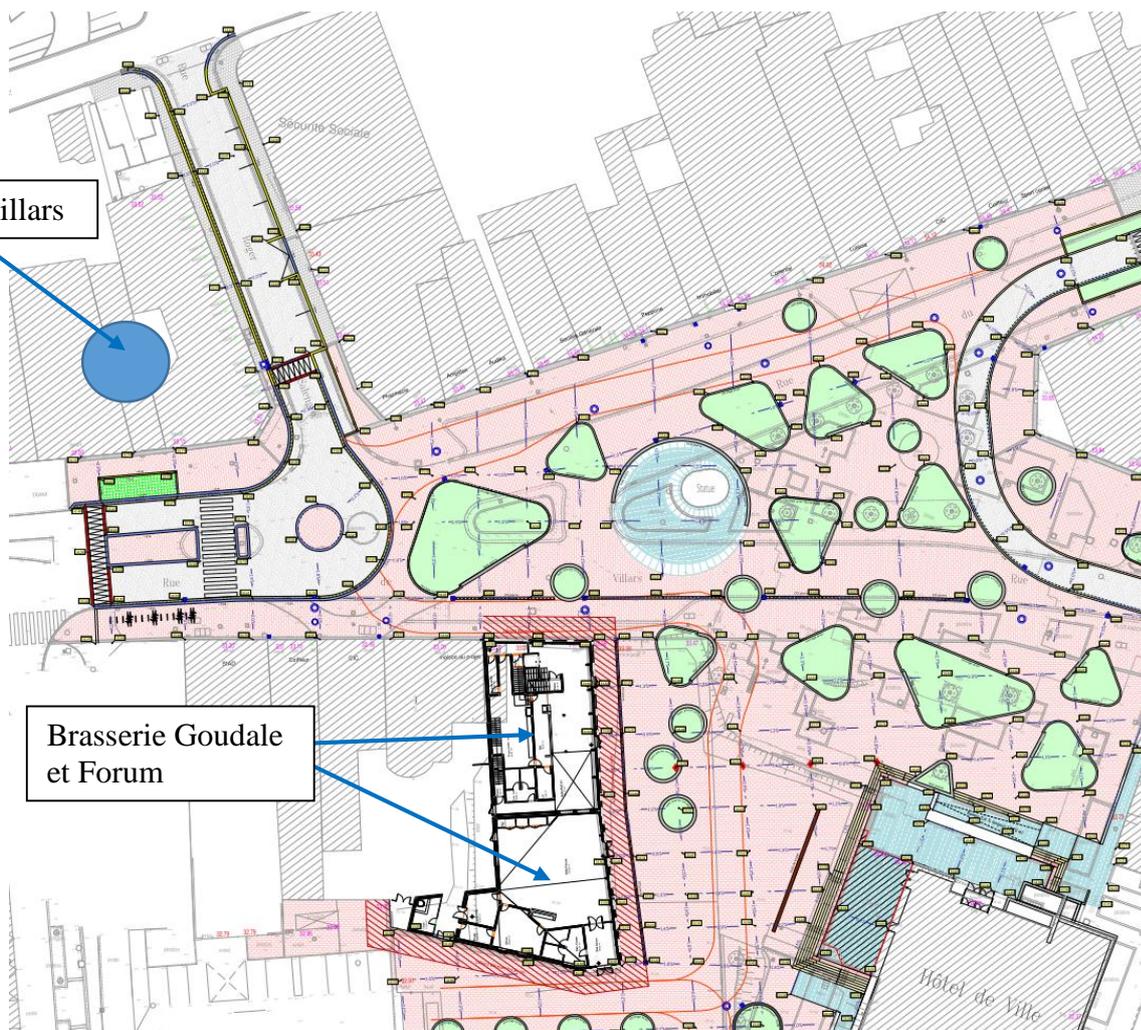
Les biens vendus sont en catégorie "**Insuffisant**".

- Équipements existants :
 - Compteur électrique (armoire de distribution à faire)
 - Compteur eau
 - Tout à l'égout
 - Pas de compteur gaz
- Stationnement : La façade de l'immeuble est front à rue ; pas de place de stationnement possible hormis les stationnements publics
 - La situation géographique du bien (place du centre-ville) offre des possibilités de parking aisées et une proximité avec les stations de bus et de tramway



3. Environnement urbain et commercial

- Situation : artère passante du centre-ville, proximité d'établissements publics, commerces et services
- Accessibilité : transports en commun, voirie piétonne et véhicules
- Typologie commerciale environnante : les rue Villars, la place du centre-ville, la rue Maréchal Leclerc et la place du marché sont les lieux commerçants de la ville de Denain
- La proximité des biens publics (poste, CCAS, Mairie, commissariat de police) rend cet emplacement dans une zone très passante.
- Les travaux du réaménagement de la place du centre-ville, la construction d'un Forum et d'un commerce de restauration juste en face de ce bien est un atout supplémentaire pour un futur commerce.



4. Annexes

- Photos intérieures et extérieures
- Règlement d'urbanisme applicable









Département :
NORD

Commune :
DENAIN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service départemental des impôts
fonciers
Pôle de topographie et de gestion
cadastrale Rue Raoul Follereau 59300
59300 VALENCIENNES
tél. 03 20 95 65 53 -fax
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BH
Feuille : 000 BH 01

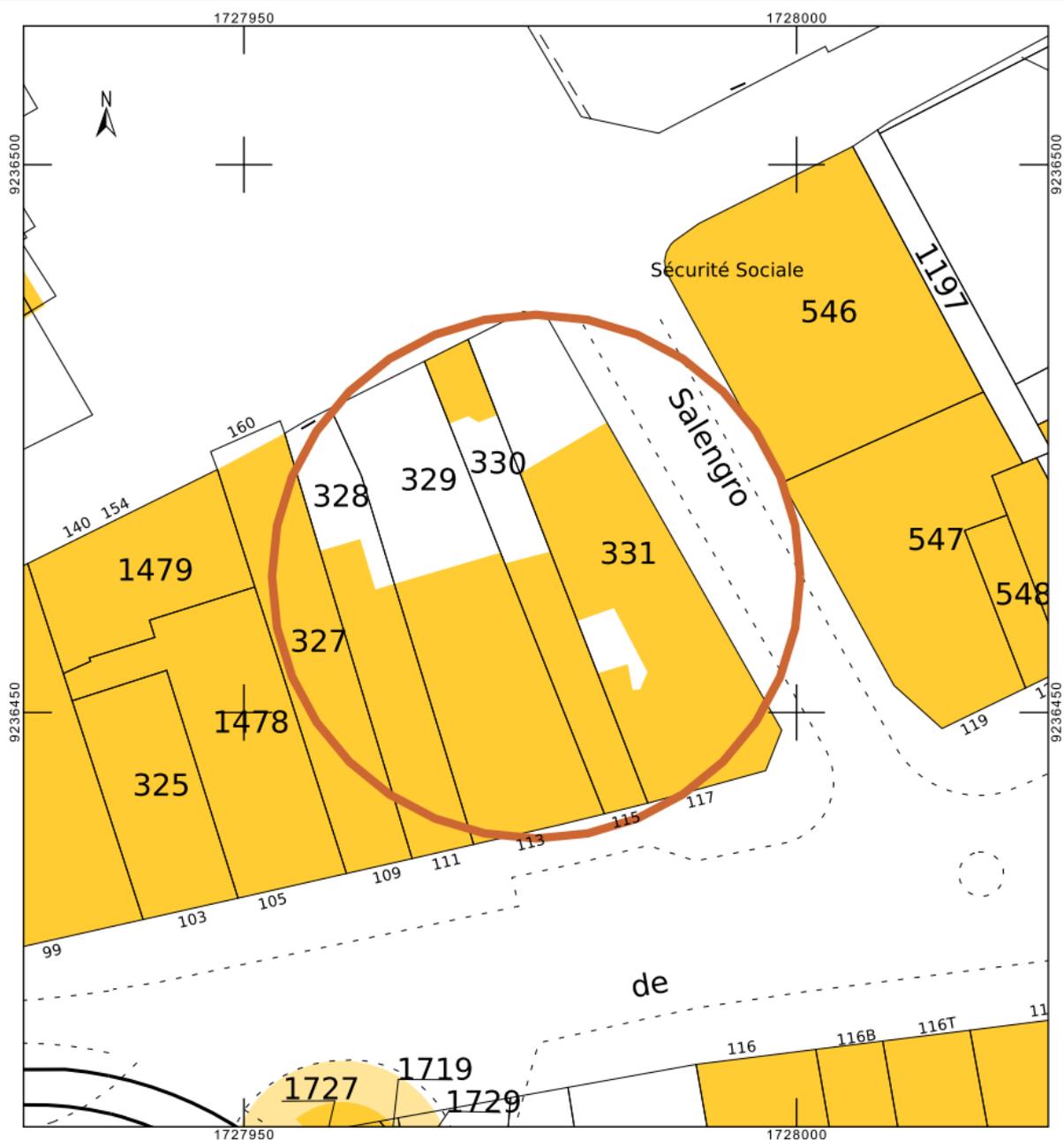
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 22/05/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





116 rue de Villars • BP 80324 • 59723 DENAIN Cedex
DENAIN • ESCAUDAIN • LOURCHES • WAVRECHAIN-SOUS-DENAIN • HAULCHIN • HELESMES

Diagnostic en date du : 07/05/2025
Dossier : De-BH330
Technicien : POULAYN Cédric
Edition du : 20/05/2025

COMMUNE DE DENAIN
115 rue de Villars
59220 DENAIN

CONTRÔLE DIAGNOSTIC DE BRANCHEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Informations générales :

Habitation située à : **115 rue de Villars, 59220 DENAIN**

Propriétaire : COMMUNE DE DENAIN

Occupant des lieux :

Réseau public d'assainissement desservant la propriété :

- Unitaire
 Séparatif

Descriptif du branchement au réseau :

Assainissement collectif
Collecte

Canalisation 1 Eaux usées domestiques	Transport des eaux vannes seules ?	Non
	Transport des eaux ménagères seules ?	Non
	Transport des eaux vannes et ménagères ?	Oui
	Regard de contrôle existant ?	Oui
	Toutes les eaux usées de l'habitation transitent dans la canalisation ?	Non
	Canalisation raccordée au RPI ?	Non
Remarques :		
Regard de Pied d'Immeuble (RPI) Eaux usées domestiques 1	Existence d'un RPI en domaine privé ?	Non
	Existence d'un RPI en domaine public ?	Oui
	Les eaux usées issues des canalisations de collecte transitent-elles par le RPI ?	Non
	RPI raccordé au réseau public d'assainissement unitaire ?	Oui
Remarques :		



116 rue de Villars • BP 80324 • 59723 DENAIN Cedex
DENAIN • ESCAUDAIN • LOURCHES • WAVRECHAIN-SOUS-DENAIN • HAULCHIN • HELESMES

Diagnostic en date du : 07/05/2025

Dossier : De-BH330

Technicien : POULAYN Cédric

Edition du : 20/05/2025

COMMUNE DE DENAIN

**115 rue de Villars
59220 DENAIN**

Canalisation 1 Eaux pluviales	Transport des eaux pluviales seules ?	Oui
	Existence d'un ouvrage de rétention ?	Non
	Regard de contrôle existant ?	Non
	Toutes les eaux pluviales de l'habitation transitent dans la canalisation ?	Non
	Canalisation raccordée au RPI ?	Oui
<u>Remarques</u> : Façade d'habitation		

Canalisation 2 Eaux pluviales	Transport des eaux pluviales seules ?	Non
	Transport des eaux pluviales avec les eaux usées domestiques ?	Oui
	Existence d'un ouvrage de rétention ?	Non
	Regard de contrôle existant ?	Non
	Toutes les eaux pluviales de l'habitation transitent dans la canalisation ?	Non
	Canalisation raccordée au RPI ?	Non
<u>Remarques</u> : Arrière parcelle		

Regard de Pied d'Immeuble (RPI) Eaux pluviales 1	Existence d'un RPI en domaine privé ?	Non
	Existence d'un RPI en domaine public ?	Oui
	Les eaux issues des canalisations de collecte transitent-elles par le RPI ?	Oui
	RPI spécifiquement destiné aux eaux pluviales ?	Non
	RPI raccordé au réseau public d'assainissement unitaire ?	Oui
<u>Remarques</u> :		

Conclusion :

- Le contrôle vise à statuer sur la conformité du rejet en domaine public et non sur la conformité du réseau en domaine privé (pente, état des conduites...).

- Le contrôle est basé sur des investigations visuelles et les « dire » du particulier. Les investigations visuelles sont effectuées si nécessaire à l'aide de tests aux colorants ou par résonance sonore.

-Le tracé des canalisations sur le plan joint reste synthétique et ne symbolise qu'une liaison entre les points d'émission des eaux usées/pluviales et le réseau public. Il ne stipule en aucun cas la présence effective d'une canalisation en lieu et place.

- Le SIAD se réserve le droit de modifier la nature du réseau d'assainissement public (mise en place d'un réseau séparatif). Le cas échéant, la propriété devra se conformer à ce dernier même si un avis favorable a été délivré antérieurement à ces travaux de modification.

Avis :

Favorable

Favorable avec réserve

Défavorable



116 rue de Villars • BP 80324 • 59723 DENAIN Cedex
DENAIN • ESCAUDAIN • LOURCHES • WAVRECHAIN-SOUS-DENAIN • HAULCHIN • HELESMES

Diagnostic en date du : 07/05/2025
Dossier : De-BH330
Technicien : POULAYN Cédric
Edition du : 20/05/2025

COMMUNE DE DENAIN
115 rue de Villars
59220 DENAIN

Observations :

D'après les tests d'écoulement au colorant et les investigations visuelles :

- les eaux usées issues de l'étage sont évacuées vers l'arrière parcelle vers un exutoire indéterminé (absence de visualisation du colorant). Ces eaux semblent néanmoins rejoindre une descente de gouttière eaux pluviales.
- les eaux de cuisine se rejettent dans une perte accessible par le regard R2.
- le regard R1 n'a pu être ouvert (vissé) mais un trop-plein est visible depuis le regard R2. Il est probable que le regard R1 permet l'accès à une fosse (évacuation du WC ?).

Remarque: Une canalisation est visible dans la cave et branchée au regard public. Toutefois, aucun rejet ne fut visible à la suite des tests d'écoulement. De même, les tests de résonance n'ont pu établir une connexion entre les ouvrages présents sur l'arrière parcelle et le domaine public.

Afin d'obtenir la conformité, toutes les eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) doivent être évacuées directement dans le réseau public d'assainissement sans ouvrage de décantation intermédiaire, comme le stipule le document d'urbanisme de la commune et le Règlement d'assainissement collectif du SIAD.

Dès la fin des travaux de bon raccordement, les propriétaires doivent se rapprocher du SIAD afin de lever la non-conformité émise à ce jour.

Pour information en cas de mise en location de l'immeuble: L'usage de WC avec broyeur est formellement interdit (article 47 du Règlement Sanitaire Départemental 59 du 12 avril 1979).

Fait à DENAIN, le 20/05/2025

Le contrôleur, POULAYN Cédric

**Avant tout projet de travaux lié à l'assainissement,
veuillez contacter le SIAD (03 27 30 51 21).**

**Le règlement du Service Public d'Assainissement Collectif est consultable dans les locaux du
SIAD.**



116 rue de Villars • BP 80324 • 59723 DENAIN Cedex
DENAIN • ESCAUDAIN • LOURCHES • WAVRECHAIN-SOUS-DENAIN • HAULCHIN • HELESMES

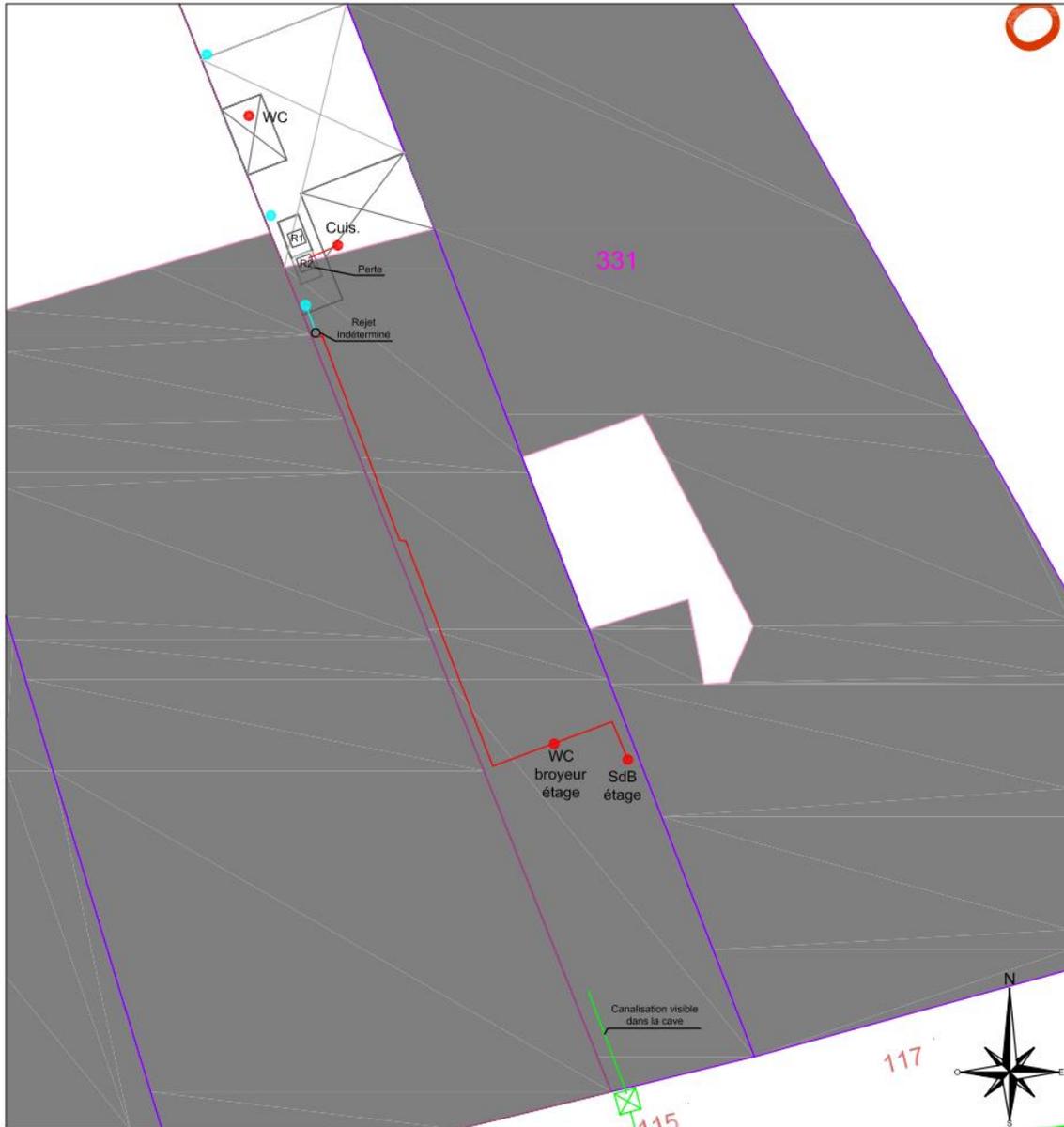
Contrôle de branchement au réseau d'assainissement public

Investigation en domaine privé

Adresse de l'immeuble : 115, rue de Villars 59220 DENAIN

Schéma de principe

Ech: 1/150



Ce plan est un schéma de principe. Le tracé des canalisations est donné à titre indicatif d'après les informations visuelles et/ou fournies par la personne présente lors du contrôle.

07/05/2025

