



Département du Nord
Arrondissement de Valenciennes

COMMUNE DE DENAIN

Arrêté accordant un Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Délivré par le Maire au nom de la commune

Description de la demande	Caractéristiques du dossier
Dossier déposé le 17/07/2025 Avis de dépôt affiché le 17/07/2025 Dossier complété le 01/09/2025 Par Monsieur Ali HARROUCHE Demeurant 48 rue Mathilde 59220 DENAIN Pour Construction d'une maison individuelle. Sur un terrain sis impasse Mallet, 59220 DENAIN	N° PC 059172 25 C0017 Référence cadastrale : Al684 Surface de plancher : Existante : 0,00 m ² Créée : 81,59 m ² Démolie : 0,00 m ² Logements : Créés : 1 Démolis : 0 Surface taxable*: 81,59 m ² + 14,4 m ² (garage) Stationnements clos et couverts créés* : 1 (garage)
	* 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 demande de PC 059172 25 C0017 susvisée,

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 7 juillet 2025,

Vu l'extrait de l'acte notarié reprenant les servitudes de passage et que celle-ci ne prévoit pas le bénéfice d'une servitude de passage pour la parcelle Al 684, **ci-annexé**,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Intercommunal d'Assainissement (SIAD) en date du 15 septembre 2025, **ci-annexé**,

Vu l'avis de NOREADE - Service Eau Potable en date du 19 septembre 2025, **ci-annexé**,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Architecte des Bâtiments de France - Avis PC en date du 18 novembre 2025, **ci-annexé**,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 18 novembre 2025, **ci-annexé**,

Considérant que ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant,

Considérant les dispositions de l'article R-111-27 ou L421-6 du Code de l'Urbanisme, et afin que le projet s'insère harmonieusement dans l'environnement existant, l'accord sur le présent dossier doit être conditionné au respect de prescriptions,

Considérant 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. Il est à noter que la parcelle Al 684 est uniquement desservi par une voie privée et qu'il est nécessaire qu'une servitude ait été établie au profit de ladite parcelle en application de l'article 682 du code civil soit par acte authentique ou par voie judiciaire,

Considérant qu'il n'y a pas de servitude de passage prévue au bénéfice de la parcelle Al 684 et que celle-ci est donc enclavée,

ARRÊTE

Article 1 : L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est accordée sous réserve du respect des prescriptions ci-dessous et de l'établissement d'une servitude de passage au profit de la parcelle AI 684 soit par acte authentique soit par voie judiciaire. Cette servitude de passage devra être créée avant l'ouverture du chantier.

Article 2 : Le fait de ne pas respecter les prescriptions spéciales inscrites dans un arrêté d'autorisation d'urbanisme constitue une infraction au code de l'urbanisme susceptible d'entraîner les sanctions prévues à l'article L 480-4 dudit code.

Article 3 : La construction devra être implantée rigoureusement en limite séparative, sans aucun débord de structure (toiture, fondations, ...) sur la propriété voisine et les eaux de ruissellement seront recueillies sur la propriété du demandeur.
Toute construction doit obligatoirement collecter et évacuer ses eaux pluviales en infiltration sur l'unité foncière.

Article 4 : Les remarques des différents services consultés, ci-annexées, devront être prises en compte et respectées. L'attention du pétitionnaire est notamment attirée sur :

- Les prescriptions motivées de l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées :
Ensemble du projet : Les couleurs gris anthracite et noir, considérées comme banalisantes et appauvrissant l'architecture, sont prosrites.

Toiture : Les tuiles seront en terre cuite, d'aspect mécanique petit moule 22/m² (genre 'Monopole n°1', 'Tempête 44', 'Opalys' ou 'Artoise'), dans une gamme de teintes allant des bruns aux rouges, mates (non émaillées, non satinées). Gouttières et descentes doivent être en zinc. Les éventuelles planches d'égout et caches-moineaux devront être réalisés en bois.

Façade : L'ensemble de la construction, pignon compris, sera traité en brique. Les garde-corps seront réalisés dans une teinte foncée, de type RAL 8019. Les linteaux des baies seront mis en valeur par un appareillage de briques posées à chant afin d'augmenter la qualité architecturale.

Menuiseries : Toutes les menuiseries seront réalisées dans une teinte gris clair ou colorée, de type RAL 7003, 7032, 7033 ou 7044. L'usage de porte en PVC est prosrit, ce matériau étant banalisant et appauvrissant pour la qualité des entrées. La porte devra être réalisée en bois ou en aluminium.

- La future construction est raccordable au réseau public d'assainissement.
- Le projet devra être raccordé au réseau public d'eau potable par un branchement particulier à la charge du pétitionnaire, sur la base de la série de prix en vigueur de Noréade. D'autre part une conduite d'eau potable est présente sur la parcelle. Une servitude de passage est donc à respecter et toutes plantations ou constructions sont à effectuer à au moins 2 mètres de part et d'autre de cette canalisation. Venir consulter les plans dans votre centre d'exploitation. Tous travaux à réaliser sur le domaine public seront exécutés par Noréade sous réserve d'obtention de l'autorisation d'ouverture du domaine public (chaussée et/ou trottoir) par le gestionnaire de la voirie. (Conseil Général, Communauté de Communes...).
- Sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet et compte tenu du type de projet, Enedis a basé sa réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12kVA monophasé. Le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement. Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :
 - o De la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
 - o De la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
 - o D'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
 - o D'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

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 **24 NOV. 2025**

Le Maire,

Anne-Lise DUFOUR-TONINI



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*10 peut être retiré en Mairie ou être téléchargé sur le site internet <http://www.service-public.gouv.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 tenue 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*12 peut être retiré en Mairie ou être téléchargé sur le site internet <http://www.service-public.gouv.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.