



Références : VU/EQ/DS/MJ/2022/319
N° domaine : 2.2

**ARRETE DU MAIRE
VILLE D'ERAGNY-SUR-OISE
PORTANT SUR UNE NON-OPPOSITION
A UNE DECLARATION PREALABLE EN MATIERE D'URBANISME**

REFERENCE DOSSIER: N° DP 95218 22 00082	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 12/07/2022	
Dossier complet le 12/07/2022	
Par :	IDL 17
Adresse :	52 avenue Vaucanson 93370 Montfermeil
Représenté par :	Monsieur CHALMEL Benoît
Pour :	Division créant 1 lot à bâtir
Sur un terrain sis à :	25bis - 27ter sente des Prés AD174, AD220, AD259

Le Maire de la commune d'ERAGNY-SUR-OISE,

VU la déclaration préalable dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-dessus,
VU l'avis de dépôt de celle-ci affiché à partir du 21/07/2022
VU le Code de l'Urbanisme,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU l'arrêté du Maire du 2 février 2021 portant délégation à Monsieur Olivier FOURCHES, Adjoint chargé de l'urbanisme, de l'aménagement et de la mobilité,
VU le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise (PPRIVO) approuvé le 5 juillet 2007,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 octobre 2018,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Il n'est pas fait opposition à la déclaration sous réserve des prescriptions suivantes :

- Le lot A, lot bâti, aura une superficie de 391m². Il se situe en zone turquoise du PPRIVO.
- Le lot B, lot à bâtir, aura une superficie de 377m². La future construction sur ce lot pourra être édifiée sur les limites latérales. Les limites latérales sont celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit les limites avec les lots A et C.
- Le lot C, lot bâti, aura une superficie de 303m². Si la construction est à usage de stationnement et sera transformée en logement, une autorisation d'urbanisme devra être déposée pour création de surface de plancher. Toute nouvelle construction sur ce lot pourra être édifiée sur les limites latérales. Les

limites latérales sont celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit les limites avec les lots B et D.

- Le lot D, lot bâti, aura une superficie de 335m².
- L'article UB6.1.1, réglementant une distance d'au moins trois mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, devra être respecté pour toute nouvelle construction.
- Conformément à la fiche technique n°12/1 du SDIS 95 relative à la desserte des bâtiments, si la longueur maximum entre la porte d'une future construction et la voie à engin (sente des Prés) est supérieur à 100m, une aire de manœuvre / retournement peut être nécessaire pour assurer l'accessibilité aux engins de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les jours de collecte des déchets, les bacs rassemblés sur la sente des Prés ne devront pas gêner la circulation des piétons ni des véhicules. Les bacs seront stockés sur chaque lot en dehors des jours de collecte.

ARTICLE 2 : Les travaux devront impérativement être réalisés conformément aux plans ci-joints.

ARTICLE 3 : Les lots se situent en zone UB du Plan Local d'Urbanisme. Par conséquent, tout projet de construction devra respecter la réglementation du PLU en vigueur.

ARTICLE 4 : Chaque lot devra avoir son propre réseau d'eaux usées.

ARTICLE 5 : Toute servitude indiquée sur le plan devra faire l'objet d'un acte notarié.

ARTICLE 6 : Tous travaux nécessitant une intervention sur le domaine public devront faire l'objet d'une demande d'autorisation à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 7 : Tout nouveau raccordement aux réseaux ne pourra être réalisé qu'après délivrance d'une autorisation de construire.

ARTICLE 9 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que sa propriété se situe en zone alluvionnaire compressible. Cette zone présentant des risques de tassement du sol sous la charge des constructions, mêmes légères, toutes mesures devront être prises par le pétitionnaire pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'occupation du sol autorisées dans ce secteur.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté est délivré sans préjudice des droits des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé etc....). Il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa notification ou si les travaux sont interrompus pendant une durée supérieure à une année.

ARTICLE 12 : Le présent arrêté est notifié au pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, lequel en fera mention par affichage sur le terrain dès sa délivrance et pendant toute la durée du chantier. En outre, un extrait sera publié en Mairie par voie d'affichage dans les huit jours après la notification et pendant une durée de deux mois.

ARTICLE 13 : Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

FAIT A ERAGNY-SUR-OISE, le 08/08/2022



Par délégation,

Olivier FOURCHES

Adjoint chargé de l'urbanisme,
de l'aménagement et de la mobilité



P.J : fiche technique n°12/1 du SDIS 95

Nota : les demandes de numérotage devront être formulées après obtention d'une autorisation d'urbanisme créant de la surface de plancher et le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS

EQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU OUVRAGES PUBLICS

Les travaux projetés peuvent avoir des conséquences sur les équipements publics ou ouvrages publics existants. Il est indiqué que tous dommages que vous pourrez causer à ces installations de votre fait ou du fait de vos maîtres d'œuvre peuvent conduire à engager votre responsabilité et vous contraindre à une remise en état et à réparer, à vos frais, les dégâts occasionnés.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou pour sa propre famille.

DROITS DES TIERS : ATTENTION

La déclaration préalable n'est définitive qu'en l'absence de recours :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ; Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation et le Maire par lettre recommandée avec accusé réception au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

FISCALITE

Si votre demande a pour effet de créer une Surface de Plancher (SP) de nature à donner lieu à une imposition, un relevé des taxes à régler vous sera adressé par les services de l'Etat.

FISCALITE DIRECTE LOCALE – IMPOTS LOCAUX – TAXE D'HABITATION

Les travaux projetés dans votre demande sont susceptibles de modifier les bases de la valeur cadastrale, celles de la valeur cadastrale locative et d'avoir des incidences sur la fiscalité directe locale (Taxe Foncière Bâtie, Taxe d'Habitation).

Vous devez, dans le délai maximum de 90 jours qui suivent l'achèvement des travaux, adresser au Service du Cadastre Centre des Impôts Fonciers – Hôtel des Impôts – Parvis de la Préfecture 95012 CERGY-PONTOISE CEDEX, une déclaration H1 pour les maisons individuelles.

L'exonération de la part communale a été supprimée depuis le 1^{er} janvier 1993 suite à une délibération du Conseil Municipal du 26 mars 1992.

CONTROLE DE LA LEGALITE

Le présent arrêté est soumis au contrôle de légalité. Il est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet.

PROROGATION

L'autorisation d'occupation des sols accordée peut être prorogée d'une année. La demande doit en être effectuée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

DELAI ET VOIES DE RECOURS

Le bénéficiaire de l'autorisation qui désire contester une décision, peut saisir le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise compétent, d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à partir de la notification de cette décision.

Il peut également, au préalable et dans le même délai, saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse du Maire au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

Tout recours doit être notifié au Maire et s'il y a lieu au titulaire de la décision contestée.

VALIDITE

La durée de validité de la déclaration préalable est fixée à trois ans.

AFFICHAGE

La présente déclaration préalable doit faire l'objet d'un affichage sur votre propriété dès la notification du présent courrier pendant au moins deux mois et jusqu'à la fin du chantier s'il dure plus longtemps. Il devra s'effectuer sur un panneau lisible de la voie publique. Un affichage est réalisé en Mairie pendant une durée de deux mois.

