



Ville d'Eragny-sur-Oise 2022/

Références : VU/EQ/DS/NB/2022/413

N° domaine : 2.2

**CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

| | |
|---|---|
| REFERENCE DOSSIER : N° CU 095 218 22U0009 | |
| DESCRIPTION DE LA DEMANDE | |
| Demande déposée le 16/08/2022 | |
| Par : | SARL GEO-INFRA |
| Adresse : | 3 rue Flobert – BP 64 93221 GAGNY |
| Représentée par : | Monsieur BERSON Jean-Claude |
| Pour : | Certificat d'urbanisme opérationnel |
| Sur un terrain sis à : | 25bis, 27ter sente des Près AD174p, AD220p, AD259p |
| TERRAIN DE LA DEMANDE | |
| Superficie du terrain de la demande : 377 m ² (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur) | |
| OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME | |
| Savoir si l'opération est réalisable : Construction d'une maison à usage d'habitation individuelle sur le lot B. | |
| ACCORDS NECESSAIRES | |
| Néant. | |
| DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT | |
| Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain : BENEFICIAIRE DU DROIT : Commune d'ERAGNY SUR OISE (Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.) SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration. | |
| NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN | |
| Le terrain est situé dans le périmètre d'une zone de retrait gonflement argileux exposition faible | |
| Le terrain est situé dans le périmètre de protection radioélectriques (PT1) | |
| Le terrain est situé dans le périmètre des alluvions tourbeuses compressibles | |
| Le terrain est situé en zone humide – classe B | |
| Le terrain est situé dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondations : zone turquoise (accès) | |

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

L 410-1 et suivants – R410.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme

PLU– zone UB

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Superficie du terrain | C.E.S. (3) 60% |
| 377 m ² | 214.80 m ² |

(3) Coefficient d'Emprise au Sol

EQUIPEMENTS PUBLICS

| Réseau | Desserte |
|----------------|----------|
| Voirie | oui |
| Eau potable | oui |
| Assainissement | oui |
| Electricité | oui |

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DU PRÉSENT CERTIFICAT :

TAXE D'AMENAGEMENT :

| | |
|------------------------------------|-------|
| TA communale | 5 % |
| TA départementale | 2,5 % |
| TA régionale | 1 % |
| Redevance d'Archéologie Préventive | 0,4 % |

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :

En application de l'article L 1331-7 du code de la santé publique et de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 n° 2012-354 du 14 mars 2012 le demandeur sera redevable des contributions aux dépenses d'équipements publics énumérées ci-après :

La participation forfaitaire pour l'assainissement collectif (PFAC) au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Pontoise (SIARP) qui a été fixée par délibération du Comité Syndical et dont le montant est calculé comme suit :

Catégorie I : Logement individuel ou collectif (construction neuve, extension, changement de destination, réaménagement).
24.88 € le m² de surface de plancher (hormis les vérandas)

Le calcul s'effectue au prorata des m² de surface de plancher par tranche.

Ce tarif, donné à titre indicatif, est actualisable au 1^{er} janvier de chaque année et sera appliqué à la date de la réalisation des travaux de raccordement dans les conditions prévues par la délibération en vigueur à la date du raccordement.

FAISABILITE DE L'OPERATION

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les prescriptions émises par le SDIS dans leur avis devront être strictement respectées.
Le bâtiment existant sur le terrain devra faire l'objet d'une demande de démolition.

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités imposées en matière de déclaration ou d'autorisation d'utilisation du sol devront être accomplies.

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le Certificat d'Urbanisme est passible d'une amende de **1 200 Euros** en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait à Éragny-sur-Oise, le 10/10/2022



Olivier FOURCHES

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



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 (Greffe 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.

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

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).

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).

TRANSMISSION PRÉFECTURE
LE : 13 OCT. 2022