

TRANSMISSION PRÉFECTURE

LE : 07 NOV. 2022



PRÉFECTURE DU VAL D'OISE
arrivée le
09 NOV. 2022
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Références : VU/DS/EQ/MJ/2022/441
N° domaine : 2.2

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

REFERENCE DOSSIER : N° CU95218 22U0010	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 15/09/2022 15/09/2022	
Par :	SOGEPROM REALISATIONS
Adresse :	30-40 Rue Henri Regnault 92068 PARIS LA DEFENSE
Représenté par :	Madame COTARD Caroline
Pour :	Certificat d'urbanisme opérationnel
Sur un terrain sis à :	25-33 Avenue Roger Guichard AE73, AE335, AE643, AE644, AE645

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande : 6 817 m²
(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'un ensemble immobilier de 104 logements comprenant deux bâtiments contigus en R+1+Combles et R+2+Combles, et d'un 3ème bâtiment en R+2+Combles. Le projet comporte 21 places de stationnement visiteurs en extérieur ainsi qu'un niveau de sous-sol de 145 places.

ACCORDS NECESSAIRES

Véant

DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain :
BENEFICIAIRE DU DROIT : Commune de 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 de l'opération d'aménagement programmée (OAP) du Bas Noyer
Le terrain est situé dans le périmètre d'une zone de retrait gonflement argileux aléa faible
Le terrain est situé dans le périmètre de protection radioélectrique (PT1)
Le terrain est situé dans le périmètre de protection radioélectrique (PT2)
Le terrain est situé dans le périmètre de communication téléphonique (PT3)
Le terrain est situé dans le périmètre à proximité de la canalisation TRAPIL (I1bis)
Le terrain est situé dans le périmètre à proximité d'une voie ferrée (I1bis)
Le terrain est situé dans le périmètre à proximité de canalisations électriques (I4)
Le terrain est situé dans le périmètre d'un site pollué repéré ancien ICPE
Le terrain est situé dans le périmètre d'une zone de bruit de catégorie 1 (A15), 3 (Voie ferrée) et 4 (Rue Roger Guichard et Rue du Bas Noyer)

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 et UBb.

Superficie du terrain	C.E.S. (3)
6 817 m ²	UB 60% et UBb 50 % L'emprise au sol se calcule au prorata de la superficie du terrain pour chaque zone.

(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 sous réserve du respect de la réglementation du PLU en vigueur.

Le terrain est classé dans deux zones différentes du plan local d'urbanisme (P.L.U.) UB et UBb. Les constructions ou parties de construction situées dans chaque zone sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées. Le projet devra en particulier respecter l'article UB10 relatif à la hauteur des constructions en tout point des construction R+1+combles ou R+2+combles.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

SIARP

Prescriptions eaux usées

Le bénéficiaire du certificat d'urbanisme devra réaliser le raccordement des eaux usées au collecteur public situé Rue Roger Guichard.

Le regard de façade du branchement sera situé sur le domaine public en limite de propriété.

Avant de commencer les travaux, le bénéficiaire du certificat d'urbanisme devra faire parvenir au SIARP une demande d'autorisation de raccordement au moyen du formulaire disponible sur le site internet ou par courrier ou courriel sur simple demande.

Lors de la réalisation des travaux, le bénéficiaire du certificat d'urbanisme devra respecter les prescriptions indiquées par l'autorisation d'urbanisme et par l'autorisation de raccordement.

Assainissement – eaux pluviales

La CACP rappelle le caractère non obligatoire de la collecte publique des eaux pluviales issues des propriétés privées. Il en est donc de la responsabilité des propriétaires de gérer durablement les eaux pluviales sur son terrain afin de limiter le ruissellement et la pollution en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation...) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public d'eaux pluviales et après mise œuvre de toutes solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Le pétitionnaire devra s'assurer du bon dimensionnement des ouvrages et de leur entretien régulier. La CACP se désengage de toute responsabilité en cas de dysfonctionnement de l'ouvrage.

Si et seulement si nécessité de rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2l/s/ha (Bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum de 5l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans. → 20 ans SI en zone de forte contrainte hydraulique

Les eaux de ruissellement issues des parkings et voirie doivent subir un prétraitement. → surfaces parkings et voirie > 1000m², que ce soit un rejet au réseau OU au milieu naturel - Les ruissellements issus des parkings souterrains doivent subir un prétraitement et être raccordées au réseau EU.

Si un branchement aux réseaux d'assainissement s'avère nécessaire, le pétitionnaire devra adresser une demande d'autorisation auprès du Syndicat Intercommunautaire pour l'Assainissement de la Région de Cergy- Pontoise et du Vexin (branchement à charge du pétitionnaire).

ENEDIS

Branchement électricité

Sous réserve de l'avis rendu par ENEDIS

CYO

Branchement eau potable

Le projet pourra être alimenté en eau potable à partir de la canalisation DN 200 mm en Fonte située Rue Roger Guichard.

Frais de raccordement

Tous les frais de raccordement au réseau public seront à la charge du demandeur du raccordement.

Voirie

CACP : une aire de présentation des bas de collecte des ordures sur la parcelle devra être prévu en limite du domaine public afin de ne pas encombrer les trottoirs.

Conseil Départemental : sous réserve de l'avis du Conseil départemental.

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 A ERAGNY-SUR-OISE, le 28/10/2022



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 (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.

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).