



Références : VU/CV/EQ/DS/SX/2022/ 494
N° domaine : 2.2

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

REFERENCE DOSSIER: N° CU95218 22U0013	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 30/09/2022 complétée le 18/10/2022	
Par :	B&G PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR
Adresse :	28 rue Jean-Baptiste Godin 60000 BEAUVAIS
Représenté par :	Monsieur DEL RIO Frédéric
Pour :	Certificat d'urbanisme opérationnel
Sur un terrain sis à :	224 Rue de l'Ambassadeur AR377, AR378, AR379, AR380
TERRAIN DE LA DEMANDE	
Superficie du terrain de la demande : 2 046 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 : Réalisation d'un programme de 34 logements résidentiels .	
ACCORDS NECESSAIRES	
Néant	
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 d'une zone de retrait gonflement argileux aléa moyen.
- Le terrain est situé dans le périmètre à proximité de canalisations électriques (I4)
- Le terrain est situé dans le périmètre d'une zone de bruit de catégorie 4 (Rue de l'Ambassadeur), 2 (projet A104).

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%
2 046 m ²	1 227,60 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.

FAISABILITE DE L'OPERATION

Au regard des éléments fournis, l'opération projetée ne semble pas réalisable. En effet, le projet prévoit la construction de deux bâtiments collectifs dans un environnement composé de maisons individuelles. Le pétitionnaire est informé que des réserves pourraient être émises en raison de l'article 11 selon la situation, le volume, l'aspect, la nature du projet.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

SIARP

Prescriptions eaux usées

Sous réserve de l'avis rendu par le SIARP

Assainissement – eaux pluviales

Le pétitionnaire devra gérer les eaux pluviales à la parcelle en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation...) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.

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

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales et en cas d'une impossibilité d'infiltrer, le pétitionnaire devra adresser une demande d'autorisation auprès de la commune pour rejeter les eaux pluviales sur la chaussée via une gargouille.

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

L'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.

CYO

Branchement eau potable

Le projet pourra être alimenté en eau potable à partir de la canalisation DN 150 mm en Fonte située Rue de l'Ambassadeur.

Frais de raccordement

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

Voirie

Conseil Départemental : prescriptions en annexes à prendre en compte.

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 12/12/2022



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).