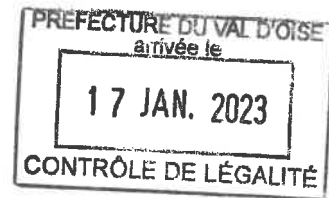




Références : VU/EQ/DS/NB/2023/020
N° domaine : 2.2



**ARRETE DU MAIRE
VILLE D'ERAGNY SUR OISE
PORTANT SUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

REFERENCE DOSSIER : N° PC 095 218 22 U0025	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 12/10/2022	
Dossier complet le 12/10/2022	
Par :	SCCV ERAGNY RUE DES CHARMILLES
Adresse :	Place du Grand Martroy 95300 PONTOISE
Représenté par :	Monsieur MALASSIS Gérard
Pour :	Nouvelle construction : construction d'un ensemble immobilier de deux immeubles collectifs en accession (23 logements) avec création d'une maison médicale en rez-de-chaussée et 6 maisons de ville en accession.
Sur un terrain sis à :	rue des Charmilles - lot A AD83 - AD85 - AD86 - AD88 - AD89 - AD294 - AD295 - AD382
Surface de plancher autorisée	
Créée :	logement 1 821,00 m ²
	Autres équipements recevant du public : 108,00 m ²
Total :	1 929,00 m ²
Destination :	Habitation : logement Service public ou d'intérêt collectif : Autres équipements recevant du public

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

VU la demande présentée concernant la construction d'un ensemble immobilier de deux immeubles collectifs en accession (23 logements) avec création d'une maison médicale en rez-de-chaussée et 6 maisons de ville en accession sise avenue des Charmilles à Eragny-sur-Oise créant une surface de plancher de 1 929 m².

VU le Code de l'Urbanisme.

VU l'arrêté préfectoral du 10/05/2001 relatif aux dispositions de l'arrêté du 30/05/1996 concernant l'isolement acoustique des constructions aux abords des infrastructures de transports terrestres.

VU l'arrêté du Maire du 2 février 2021 portant délégation à Monsieur Olivier FOURCHES, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme, l'Aménagement et la mobilité.

VU la délibération du comité syndical du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Pontoise (SIARP) instituant la participation forfaitaire pour l'assainissement collectif (PFAC).

VU la délibération du comité syndical du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Pontoise (SIARP) définissant les modalités de perception de la participation forfaitaire pour l'assainissement collectif (PFAC).

VU la délibération du conseil municipal en date du 6 octobre 2022 autorisant la Société CLORELICE à déposer le présent permis de construire.

VU le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise approuvé le 7 juillet 1998, révisé partiellement le 15 mai 2003 et révisé le 5 juillet 2007.

VU le Plan Local d'Urbanisme d'Eragny-sur-Oise approuvé le 4/10/2018.

VU l'avis de dépôt de la demande susvisée affiché en mairie en date du 13/10/2022.

VU les documents, plans et pièces écrites annexés à la demande susvisée.

VU le numéro d'enregistrement de l'autorisation de travaux n° AT 095218 22E0019.

VU l'avis des services consultés (DRAC – DDT95 accessibilité – SDIS – CYO' – SIARP - ENEDIS – SNCF – TRAPIL – CACP voirie – CACP assainissement – CACP déchets – CD95).

VU l'avis tacite de la SAFE et de la DRIEAT IDF.

VU l'avis du Maire.

..... ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis de construire **EST ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée. Le dit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

Une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne la partie de bâtiment recevant du public avant son ouverture conformément à l'art. L.425-3 du code de l'urbanisme.

Prescriptions liées à la sécurité

- Les prescriptions formulées par la Commission Consultative Départementale d'Accessibilité annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.
- Les prescriptions formulées par la Commission Consultative Départementale de Sécurité annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.
- Les prescriptions formulées par TRAPIL annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.
- Les prescriptions formulées par la SNCF annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Raccordement en électricité

Conformément à l'avis émis le 2/12/2022 par ENEDIS l'autorisation est délivrée sur la base d'une puissance de raccordement au réseau électrique de 159kVA triphasé.

Des travaux d'extension du réseau public de distribution d'électricité seront nécessaires pour l'alimentation de l'opération projetée.

Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées produites par l'activité exercée dans ces locaux sont assimilées à des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères). Cela signifie que l'exploitant de l'établissement n'a pas besoin d'obtenir l'autorisation de déversement prévue par l'article L.1331-10 du code de la santé publique. Toutefois, des prescriptions spécifiques s'appliquent à cette activité. Elles sont détaillées à l'annexe 3 du règlement d'assainissement collectif entré en vigueur le 1^{er} juillet 2012 et ci-après.

Le réseau interne de collecte devra être conçu pour collecter séparément :

- Les eaux usées domestiques et assimilées (sanitaires, WC, douches, etc..).
- Les eaux pluviales.

Le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser le raccordement des eaux usées au réseau public d'eaux usées existant rue des Charmilles.

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

Tous les frais de raccordement seront à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

Au moins un mois avant de commencer les travaux de branchement, le bénéficiaire du permis de construire devra faire parvenir au SIARP une demande de raccordement au moyen du formulaire « Entreprises » (partie A, B et C) disponible sur le site internet du SIARP (www.siarp.fr).

Lors de la réalisation des travaux de branchement, le bénéficiaire du permis de construire devra respecter la réglementation en vigueur ainsi que les règles de l'art, notamment prescrites dans l'autorisation de raccordement et le règlement d'assainissement.

Tout déversement de produits susceptibles de nuire à la santé des personnes, à l'environnement ou au bon fonctionnement du système d'assainissement (produits chimiques, déchets, etc.) dans les réseaux d'assainissement est strictement interdit.

Les produits et déchets dangereux doivent être stockés dans des récipients étanches et adaptés (caisse palette, fût, bidon), à l'abri de la pluie, sur un sol étanche et éloignés des réseaux d'eaux (siphon de sol ou grille). Les déchets doivent être collectés par un prestataire de déchet compétent et les justificatifs tenus à la disposition du SIARP.

Il est interdit de jeter des lingettes dans le réseau d'eaux usées.

Frais de raccordement

Tous les frais du raccordement au réseau public seront à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

Contrôle et suivi du dossier

Le bénéficiaire du permis de construire devra avertir les services « entreprises » du SIARP de la date d'exécution des travaux d'assainissement (construction neuve), afin qu'il puisse lui délivrer, après vérification des installations d'assainissement, les pièces administratives attestant de leur conformité.

Eaux pluviales

Remarques préalables sur la gestion des eaux pluviales

La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) a la compétence de la gestion des eaux pluviales. Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.

Toute construction ou opération d'aménagement doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif de l'agglomération et au zonage d'assainissement collectif des eaux pluviales annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article 2.2 du règlement d'assainissement, « *les propriétaires doivent si possible conserver les eaux pluviales sur leur parcelle* ».

Toute réserve énoncée ci-dessous non levée après travaux expose le propriétaire à la non-conformité de ses installations d'assainissement.

Remarques particulières (voir avis annexé au présent arrêté):

- 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.
- Pour se prémunir de la remontée des eaux (zone PPRI), le branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour situé à un endroit adéquat lors de la présence d'ouvrages multiples.
- 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.
- Si rejet des eaux pluviales au réseau de collecte celui-ci doit être régulé à minima à 2l/s/ha (**maximum 5 l/s toléré** pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans.
- Les grilles/avaloirs devront avoir une décantation. Les grilles des noues devront être légèrement surélevées (5 cm minimum) par rapport au niveau bas.
- Si un branchement aux réseaux d'assainissement s'avère nécessaire, le pétitionnaire devra adresser une demande d'autorisation de branchement aux réseaux d'assainissement auprès du Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Région de Pontoise (branchement à charge du pétitionnaire).

Gestion des déchets

L'ensemble des préconisations de la CACP relatives aux déchets pour les projets d'aménagement sont récapitulées dans l'annexe 1 du Règlement de collecte « Guide méthodologique et technique à destination des aménageurs relatif à la gestion des déchets sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise ». En tout état de cause, la CACP préconise de les respecter afin qu'une bonne gestion des déchets puisse être assurée.

Remarques particulières annexées au présent arrêté.

Voirie

Il conviendra de se conformer au règlement de voirie intercommunal du 1/04/2013 concernant les interventions sur le domaine public.

Remarques particulières du service voirie-espaces verts de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise annexées au présent arrêté.

Branchement en eau potable

Le projet pourra être alimenté en eau potable à partir de la canalisation publique d'eaux potable DN 100 mm en Fonte située rue des Charmilles.

A titre indicatif, la pression est d'environ 3,5 à 5,5 bars en statique.

Si cette pression est insuffisante pour alimenter l'opération, le demandeur devra prévoir l'installation d'un surpresseur dans son projet.

Un rendez-vous sur place avec les services de CYO' devra avoir lieu pour vérifier l'adéquation des capacités du réseau avec les nouveaux besoins pour établir le métré de branchement nécessaire à l'établissement du devis.

Les prescriptions en matière de défense incendie du SDIS pourront inclure des travaux de renforcement ou d'extension de réseau à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

Prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Le projet se situe pour partie en zone Turquoise du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI). Les constructions concernées par l'application du PPRI devront respecter les prescriptions ci-après figurant en page 6 et suivants et 16 de son règlement :

Le bénéficiaire de la demande de permis de construire devra respecter l'ensemble des mesures de prévention applicables dans toutes les zones du Plan du PPRI.

Les constructions doivent être dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) majorée de 0,50 m, dont il sera usage en cas de crue et qui isolera la partie de la construction située en dessous de cette même cote.

Les postes d'arrivée et de distribution vitaux (eaux, gaz, électricité, etc.) doivent être établis au-dessus de la cote des PHEC majorée de 0,50 m ou en cas d'impossibilité, placés à l'intérieur d'un cuvelage étanche accessible de tous temps.

Les éléments de construction, d'isolation, thermique, phonique, les revêtements de sol et de murs situés sous la cote des PHEC +0,50 mètre seront constitués de matériaux insensibles à l'eau.

Les produits et matériels sensibles à l'humidité (électricité, électronique, de chauffage, micromécanique, machinerie, etc.) doivent se situer au moins à +0,50 m au-dessus de la cote des PHEC.

Les raccordements aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'évacuation des eaux usées doivent être réalisés de façon à garantir l'étanchéité.

Les réseaux enterrés et les installations autonomes doivent être conçus pour résister à la pression hydrostatique correspondant à la crue de référence et pour éviter le refoulement d'eaux usées dans les bâtiments.

Toutes précautions doivent être prises pour permettre une évacuation rapide des véhicules et pour éviter l'entraînement par la crue de tous produits et matériels.

ARTICLE 2 :

CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :

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) dont le montant est calculé comme suit :

Catégorie I logement individuel ou collectif
 24,88 € le m² de surface de plancher
 Le calcul s'effectue au prorata des m² de surface de plancher par tranche.
 Soit : 24,88 € x 1821 m² de surface de plancher créée = **45 306,48 €**

Catégorie II
 1. **Bureaux et services publics ou d'intérêt collectif (hors hébergement)**
 Le calcul s'effectue au prorata des m² de surface de plancher par tranche.

Tranche	Tarif (cat. II-1)	Assiette de la PFAC (m ²)	Montant
de 0 à 100 m ²	24,88 €	100,00	2 488,00 €
de 101 à 500 m ²	12,45 €	8,00	99,60 €
TOTAL		108,00	2 587,60 €

Soit un montant total de 45 306,48 € + 2 587,60 € = **47 894,08 €**

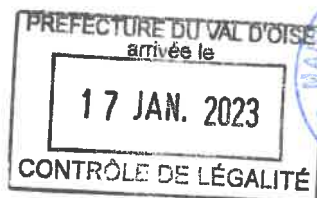
Ce tarif, donné à titre indicatif, est actualisable au 1^{er} janvier de chaque année et sera appliqué à la date de la réalisation des travaux de raccordement dans les conditions prévues par la délibération en vigueur à la date du raccordement.

Le demandeur aura également à sa charge :

- 1) La réalisation (ou le financement) des branchements des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain.
- 2) Le versement de la taxe d'aménagement (TA) composée de 3 parts (communale, départementale et régionale) et de la redevance archéologique préventive (RAP). La notification officielle sera assurée par les services fiscaux du Val d'Oise.

Il est important d'informer la mairie par simple courrier en cas d'abandon du projet afin d'annuler la mise en recouvrement de la T.A.

Fait à Éragny-sur-Oise, le 12/01/2023



Olivier FOURCHES

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

Nota : La propriété étant située en zone de protection radioélectrique, l'attention du pétitionnaire est attirée sur l'interdiction qui lui est faite de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils dudit centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation de ce centre.

Nota : Le bénéficiaire devra prendre toutes mesures propres à assurer une protection efficace contre les nuisances afin de permettre une utilisation satisfaisante des locaux, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001, relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, en raison de la proximité de l'avenue Roger Guichard (zone de bruit catégorie 3) et la voie ferrée (zone de bruit catégorie 1)/

Nota : En cas de toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée au cours des travaux et conformément aux dispositions du code du patrimoine (art. R 531-8 à R 531-10) il incombe au bénéficiaire du permis de construire d'en informer la Directrice régionale des affaires culturelles/service régional de l'archéologie.

Nota : Il est rappelé que l'octroi du permis de construire ne vaut pas autorisation de pose d'enseigne qui devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès de la commune.

Nota : le bénéficiaire est informé que tout déplacement de poteau, bateau, candélabre ou avaloir, ainsi que le remplacement d'arbre rendu nécessaire pour la réalisation de l'opération, seront à sa charge.

Nota : L'ensemble des arbres de hautes tiges demeurant sur le terrain ou aux abords devront être efficacement protégés durant la durée du chantier et que toute disposition devra être prise en compte pour garantir au mieux la reprise des arbres transplantés.

Ci-joint les avis émis par : la DRAC – la DDT95 accessibilité – le SDIS – CYO' – SIARP - ENEDIS – la SNCF – TRAPIL – CACP voirie – CACP assainissement – CACP déchets

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

- 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'Etat 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 superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. 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.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, 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 les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

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 : 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 réponse. (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 l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

TRANSMISSION PRÉFECTURE

LE : 16 NOV. 2022