



Références : VU/EQ/DS/SX/067
N° domaine : 2.2

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

REFERENCE DOSSIER : N° CU 095 218 22U0369	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le : 12/12/2022 Complété le :	
Par :	EURL OM
Adresse :	54 avenue Lacour 95210 SAINT-GRATIEN
Représenté par :	Monsieur MUNUERA Olivier
Pour :	Certificat d'urbanisme opérationnel
Sur un terrain sis à :	25 chemin du Buisson Moineaux, lot 1 BH 245 p
TERRAIN DE LA DEMANDE	
Superficie du terrain de la demande : 257 m ² <i>(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>	
OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME	
Savoir si l'opération est réalisable : constructibilité du terrain pour une future maison individuelle	
ACCORDS NECESSAIRES	
Néant.	
DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT	
Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain : oui BENEFICIAIRE DU DROIT : Commune de ERAGNY SUR OISE <i>(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.)</i> SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.	
NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN	
Zone aléa retrait des sols argileux niveau moyen Zone de bruit catégorie 1 (future 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.
 Lotissement (valable jusqu'au ... sauf maintien des règles en application de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme)

Superficie du terrain	C.E.S. (3) 60%
257 m ²	154,20 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	5,00 %
TA départementale	2,50 %
TA régionale	1,00 %
Redevance d'Archéologie Préventive	0,40 %

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

CYO (eau potable)

- Le projet pourra être alimenté en eau potable à partir de la canalisation DN 200 mm en Fonte située rue du Buisson Moineaux.
- Il conviendra de prendre contact avec les services CYO pour vérifier l'adéquation des capacités du réseau avec les nouveaux besoins qu'il appartient au pétitionnaire de définir.

ENEDIS (raccordement électrique)

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

CACP eaux pluviales

- Il en est de la responsabilité du propriétaire 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.
- Le pétitionnaire devra s'assurer du bon dimensionnement de l'ouvrage et de son entretien régulier.
- Si un branchement aux réseaux d'assainissement s'avère nécessaire, le pétitionnaire devra adresser une demande d'autorisation auprès du SIARP (branchement à charge du pétitionnaire).
- 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.

Voirie communale

- La création de l'entrée charretière et la mise à la cote des éventuels réseaux restent à la charge du lotisseur.
- La circulation des eaux de pluie devra être maintenue.
- Les abaissés de bordures devront être contigus voir d'un seul tenant.
- Les pavés de caniveau devront être remis.
- Le revêtement de trottoir devra être réalisé à l'identique (béton désactivé).

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 8 février 2023



Olivier FOURCHES

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

Ci-joint les avis émis par : CYO, ENEDIS, CACP eaux pluviales

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 (Greffé 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).