



Eragny  
**LE: 13 FEV. 2023**  
 Références : VU/EQ/DS/MJ/2023/074  
 N° domaine : 2.2



**ARRETE DU MAIRE  
 VILLE D'ERAGNY-SUR-OISE  
 PORTANT SUR UNE NON-OPPOSITION  
 A UNE DECLARATION PREALABLE EN MATIERE D'URBANISME**

REFERENCE DOSSIER: N° DP 95218 23 O0008	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 13/01/2023	
Dossier complet le 13/01/2023	
Par :	A2S IMMO
Adresse :	17bis Rue du Pré aux Moines 95280 Jouy-le-Moutier
Représenté par :	Monsieur BEN ATSOU Akli
Pour :	Division créant 2 lots à bâtir
Sur un terrain sis à :	29 Rue des Belles Hates AT14, AT15

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

VU la déclaration préalable dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-dessus,  
 VU l'avis de dépôt de celle-ci affiché à partir du 19/01/2023  
 VU le Code de l'Urbanisme,  
 VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
 VU l'arrêté du Maire du 2 février 2021 portant délégation à Monsieur Olivier FOURCHES, Adjoint chargé de l'urbanisme, de l'aménagement et de la mobilité,  
 VU l'arrêté préfectoral n° 01-084 du 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Eragny-sur-Oise au titre de la lutte contre le bruit et ses annexes,  
 VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 octobre 2018,

**ARRETE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : Il n'est pas fait opposition à la déclaration sous réserve des prescriptions mentionnées aux articles suivants :

- Le lot A, lot bâti, aura une superficie de 388 m<sup>2</sup>.
- Le lot B, lot à bâtir, aura une superficie de 464 m<sup>2</sup>.
- Le lot C, lot à bâtir aura une superficie de 611 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 2** : La division devra impérativement être réalisée conformément aux plans ci-joints.

**ARTICLE 3** : Les lots se situent en zone UBa du Plan Local d'Urbanisme. Par conséquent, tout projet de construction devra respecter la réglementation du PLU en vigueur.

ARTICLE 4 : Chaque lot devra avoir son propre réseau d'eaux usées.

ARTICLE 5 : Toute servitude indiquée sur le plan devra faire l'objet d'un acte notarié.

ARTICLE 6 : Tous travaux nécessitant une intervention sur le domaine public devront faire l'objet d'une demande d'autorisation à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE 7 : Tout nouveau raccordement aux réseaux ne pourra être réalisé qu'après délivrance d'une autorisation de construire.

ARTICLE 8 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que sa propriété se situe en zone alluvionnaire compressible. Cette zone présentant des risques de tassement du sol sous la charge des constructions, mêmes légères, toutes mesures devront être prises par le pétitionnaire pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'occupation du sol autorisées dans ce secteur.

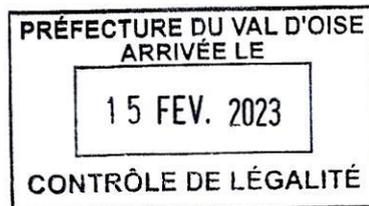
ARTICLE 9 : La parcelle étant exposée aux bruits engendrés par les voies de circulations avoisinantes (la voie ferrée en catégorie 3 et la future A115 en catégorie 2), les futures constructions devront prendre toutes les mesures propres à assurer une protection efficace contre les nuisances afin de permettre une utilisation satisfaisante des locaux, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre les bruits extérieurs.

ARTICLE 10 : Le présent arrêté est délivré sans préjudice des droits des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé etc....). Il est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa notification ou si les travaux sont interrompus pendant une durée supérieure à une année.

ARTICLE 11 : Le présent arrêté est notifié au pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, lequel en fera mention par affichage sur le terrain dès sa délivrance et pendant toute la durée du chantier. En outre, un extrait sera publié en Mairie par voie d'affichage dans les huit jours après la notification et pendant une durée de deux mois.

ARTICLE 12 : Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

FAIT A ERAGNY-SUR-OISE, le 10/02/2023



Par délégation,

Olivier FOURCHES

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

**Nota** : les demandes de numérotage devront être formulées après obtention d'une autorisation d'urbanisme créant de la surface de plancher et le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

**INFORMATIONS****A LIRE ATTENTIVEMENT****INFORMATIONS****EQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU OUVRAGES PUBLICS**

Les travaux projetés peuvent avoir des conséquences sur les équipements publics ou ouvrages publics existants. Il est indiqué que tous dommages que vous pourrez causer à ces installations de votre fait ou du fait de vos maîtres d'œuvre peuvent conduire à engager votre responsabilité et vous contraindre à une remise en état et à réparer, à vos frais, les dégâts occasionnés.

**ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES**

Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou pour sa propre famille.

**DROITS DES TIERS : ATTENTION**

La déclaration préalable n'est définitive qu'en l'absence de recours :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise ; Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation et le Maire par lettre recommandée avec accusé réception au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

**FISCALITE**

Si votre demande a pour effet de créer une Surface de Plancher (SP) de nature à donner lieu à une imposition, un relevé des taxes à régler vous sera adressé par les services de l'Etat.

**FISCALITE DIRECTE LOCALE – IMPOTS LOCAUX – TAXE D'HABITATION**

Les travaux projetés dans votre demande sont susceptibles de modifier les bases de la valeur cadastrale, celles de la valeur cadastrale locative et d'avoir des incidences sur la fiscalité directe locale (Taxe Foncière Bâtie, Taxe d'Habitation).

Vous devez, dans le délai maximum de 90 jours qui suivent l'achèvement des travaux, adresser au Service du Cadastre Centre des Impôts Fonciers – Hôtel des Impôts – Parvis de la Préfecture 95012 CERGY-PONTOISE CEDEX, une déclaration H1 pour les maisons individuelles.

L'exonération de la part communale a été supprimée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1993 suite à une délibération du Conseil Municipal du 26 mars 1992.

**CONTROLE DE LA LEGALITE**

Le présent arrêté est soumis au contrôle de légalité. Il est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet.

**PROROGATION**

L'autorisation d'occupation des sols accordée peut être prorogée d'une année. La demande doit en être effectuée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**DELAI ET VOIES DE RECOURS**

Le bénéficiaire de l'autorisation qui désire contester une décision, peut saisir le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise compétent, d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à partir de la notification de cette décision.

Il peut également, au préalable et dans le même délai, saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse du Maire au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

Tout recours doit être notifié au Maire et s'il y a lieu au titulaire de la décision contestée.

**VALIDITE**

La durée de validité de la déclaration préalable est fixée à trois ans.

**AFFICHAGE**

La présente déclaration préalable doit faire l'objet d'un affichage sur votre propriété dès la notification du présent courrier pendant au moins deux mois et jusqu'à la fin du chantier s'il dure plus longtemps. Il devra s'effectuer sur un panneau lisible de la voie publique. Un affichage est réalisé en Mairie pendant une durée de deux mois.

