



Références : VU/EQ/DS/NB/2023/091  
N° domaine : 2.2

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

REFERENCE DOSSIER : N° CU 095 218 22U0019	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 28/12/2022	
Par :	SELARL MONGRELET MEURET
Adresse :	4 Rue Arnoult Crapotte 78700 Conflans-Sainte-Honorine BP 316 Cedex 01
Représenté par :	Monsieur MEURET XAVIER
Pour :	Certificat d'urbanisme opérationnel
Sur un terrain sis à :	RUE ROGER GUICHARD AC208p (lot B)
TERRAIN DE LA DEMANDE	
Superficie du terrain de la demande : 539 m <sup>2</sup> (lot B) <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 : La présente demande, portant sur le lot B d'une superficie d'environ 539 m <sup>2</sup> et non bâti, est établie pour connaître la constructibilité de ce terrain pour une futur maison d'habitation. Un pavé d'implantation a été notifié à titre indicatif.	
ACCORDS NECESSAIRES	
Néant.	
DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT	
Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain : 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

Le terrain est situé à proximité d'une voie ferrée (T1).

Le terrain est situé dans le périmètre d'une servitude de transmission radio électrique (PT1).

Le terrain est situé dans le périmètre d'une zone de retrait gonflement argileux aléa faible.

Le terrain est situé à proximité d'un secteur archéologique.

Le terrain est situé à proximité d'une servitude de réseaux télécommunication (PT3)

Le terrain est situé dans une zone de bruit catégorie 1 (voie ferrée) et 4 (Avenue Roger Guichard).

## 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 UA .

Superficie du terrain	C.E.S. (3) 60%
539 m <sup>2</sup>	323,40 m <sup>2</sup>

(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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hormis les vérandas)

Le calcul s'effectue au prorata des m<sup>2</sup> de surface de plancher par tranche.

**Ce tarif, donné à titre indicatif, est actualisable au 1<sup>er</sup> 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**

**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.

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.

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).

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 absence de réseau et si impossibilité de gérer à la parcelle, le rejet sur chaussée est possible mais soumis à autorisation communale

**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 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.

**SNCF**

Les futures constructions devront respecter les règles d'implantation édictées par la SNCF.

**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 à Éragny-sur-Oise, le 21/02/2023

TRANSMISSION PRÉFECTURE

LE : 07 MARS 2023



Olivier FOURCHES

Adjoint chargé de l'urbanisme  
l'aménagement et la mobilitéPRÉFECTURE DU VAL D'OISE  
ARRIVÉE LE

08 MARS 2023

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

**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).*