



Références : VU/EQ/DS/SX/111
N° domaine : 2.2

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

REFERENCE DOSSIER : N° CU 095 218 23U0001	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le : 13/01/2023 Complété le :	
Par :	A2S IMMO
Adresse :	17 bis rue du Pré aux Moines 95280 JOUY-LE-MOUTIER
Représenté par :	Monsieur BEN ATSOU Akli
Pour :	Certificat d'urbanisme opérationnel
Sur un terrain sis à :	29 rue des Belles Hâtes, lot B AT14, AT15
TERRAIN DE LA DEMANDE	
Superficie du terrain de la demande : 464 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 : Création d'un terrain à bâtir lot B issu de la division foncière d'une superficie indicative de 464m ² destiné à recevoir une construction à usage d'habitation individuelle.	
ACCORDS NECESSAIRES	
Néant	
DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT	
Le terrain est soumis au Droit de Prémption 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 alluvionnaire compressible
 Zone des aléas retrait du sol argileux niveau moyen
 Périmètre 500 m gare Eragny Neuville
 Zone de bruit catégorie 2 (future A104, RN 184)
 Zone de bruit catégorie 3 (voie ferrée)

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-a.

Superficie du terrain	C.E.S. (3) 60 %
464,00 m ²	185,60 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	5,00 %
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 raccorde

FAISABILITE DE L'OPERATION

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

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.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
--

ENEDIS

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

CYO (eau potable)

- Le projet pourra être alimenté en eau potable à partir de la canalisation publique d'eau potable DN 150 mm en Fonte situé rue des Belles Hâtes.
- Les compteurs d'eau seront posés en limite de propriété rue des Belles Hâtes.
- 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.

SIARP

- Le bénéficiaire du certificat d'urbanisme devra réaliser le raccordement des eaux usées au collecteur public situé rue des Belles Hâtes.
- 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 du SIARP 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 l'autorisation de raccordement.
- Il est interdit de jeter des lingettes ou des couches dans le réseau d'eaux usées.
- Tous les frais de raccordement au réseau public seront à la charge du demandeur du raccordement.

CACP eaux pluviales

- Le bénéficiaire du permis de construire est invité à se rapprocher de la CACP avant le commencement des travaux.
- La CACP rappelle le caractère non obligatoire de la collecte publique des eaux pluviales issues des propriétés Privées. Il en est 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 SIARP (branchement à charge du pétitionnaire).

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 6 mars 2023



Olivier FOURCHES

Adjoint chargé de l'urbanisme,
aménagement et la mobilité

Ci-joint les avis : ENEDIS, CYO, SIARP, 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 (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).