

Références : VU/EQ/DS/SX/2023/149
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 22U0036	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 23/12/2022	
Dossier complet le 17/01/2023	
Par :	SAS SOGEPROM REALISATIONS
Adresse :	34-40 Rue Henri Regnault 92068 PARIS LA DEFENSE
Représenté par :	Madame COTARD Caroline
Pour :	Nouvelle construction : construction d'un ensemble immobilier de 104 logements comprenant 3 bâtiments.
Sur un terrain sis à :	25-33 Avenue Roger Guichard AE73, AE335, AE643, AE644, AE645
Surface de plancher autorisée	
Créée :	6154,37 m ²
Destination :	Habitation : logement

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

VU la demande présentée concernant la construction d'un ensemble immobilier de 104 logements comprenant 3 bâtiments sise 25-33 Avenue Roger Guichard créant une surface de plancher de 6154,37 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 le certificat d'urbanisme délivré le 28/10/2022 sous le n° CU 095 218 22U0010.

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 29/12/2022.

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

VU l'avis (favorable avec prescriptions) des services consultés (CYO, SIARP, ENEDIS, DRIEAT, SNCF, TRAPIL, RTE, CACP voirie, CACP déchets, CACP eaux pluviales).

VU l'avis favorable tacite du SDIS

VU l'avis favorable tacite de la DRAC

VU l'avis favorable tacite de CENERGY
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 :

Prescriptions liées à la sécurité

- Les prescriptions formulées par la SNCF annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.
- Les prescriptions formulées par RTE 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 DRIEAT annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Raccordement en électricité

- Conformément à l'avis émis le 25/01/2023 par ENEDIS pour la puissance de raccordement demandée de 521 kVA triphasé, l'autorisation est délivrée sur la base d'une contribution financière due par la CCU à ENEDIS du fait d'une extension du réseau.

Assainissement

Eaux usées

- Le bénéficiaire du permis de construire devra réaliser le raccordement des eaux usées sur le collecteur public situé Rue Roger Guichard.
- Le regard de façade du branchement sera situé en limite de propriété sur le domaine public.
- Avant de commencer les travaux de branchement, le bénéficiaire du permis de construire devra faire parvenir au SIARP une demande d'autorisation de raccordement.
- 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.

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 du SIARP :

- **de la date de raccordement des installations sanitaires du bâtiment au réseau public**, afin qu'ils puissent vérifier la bonne réalisation de son branchement et délivrer le certificat de conformité du raccordement de l'installation, conformément aux dispositions de l'article L 1331-4 du code de la santé publique.

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

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 nonconformité de ses installations d'assainissement.

Remarques particulières :

- 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 nécessité d'un ouvrage de rétention avec rejet régulé = bassin de rétention étanche ou bassin infiltrant avec trop-plein.

- 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.
- Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte doit être régulé à minima à 2l/s/ha (Bases de calcul : surface totale urbanisable – Pour les surfaces inférieures à 2,5 ha, maximum de 5l/s toléré, pour des raisons de faisabilité technique) pour une pluie de période de retour d'au moins 10 ans.
- 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).

Pour rappel

- Les eaux de ruissellement issues des parkings et voirie doivent subir un prétraitement.
- Les ruissellements issus des parkings souterrains doivent subir un prétraitement et être raccordées au réseau EU.
- Il avait été demandé de vérifier la faisabilité de récupérer la boîte de branchement existante pour le rejet des EP afin d'éviter une énième ouverture de tranchée sous voirie.

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 en annexe.

Voirie

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

Branchement en eau potable

Le projet pourra être alimenté en eau potable à partir de la canalisation DN 200 mm en Fonte située Avenue Roger Guichard.

A titre indicatif, la pression est d'environ 4 à 6 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.

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 (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.

Soit : 24,88 € / m² × 6 154,37 m² = **153 120,73 €**

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.

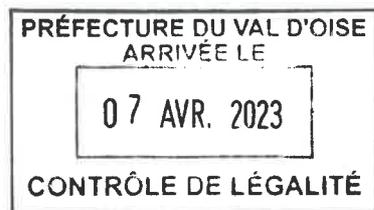
Le demandeur aura également à sa charge :

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 A ERAGNY-SUR-OISE, le 30/03/2023



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'A15, la voie ferrée, la Rue Roger Guichard et la Rue du Bas Noyer (zone de bruit catégorie 1 et 4).

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

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 : La commune est concernée par le retrait/gonflement des sols argileux (lié à la sécheresse). Des précautions peuvent être prises concernant les constructions et les plantations d'arbres. Se renseigner sur le site www.argiles.fr

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 : CYO, SIARP, ENEDIS, DRIEAT, SNCF, TRAPIL, RTE, CACP voirie, CACP déchets, CACP eaux pluviales

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 : 04 AVR. 2023