



Références : VU/EQ/DS/NB/2023/241
N° domaine : 2.2

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

REFERENCE DOSSIER : N° CU 095 218 23U0003	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le : 31/03/2023 Complétée le :	
Par :	Monsieur TREMBLAY Laurent
Adresse :	58 rue de Cergy 95000 - NEUVILLE-SUR-OISE
Représenté par :	
Pour :	Certificat d'urbanisme opérationnel
Sur un terrain sis à :	rue de Neuville AV160, AV161, AV212
TERRAIN DE LA DEMANDE	
Superficie du terrain de la demande : 719 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 d'un 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

Périmètre 500 m gare
 Zone de retrait gonflement des sols argileux niveau moyen
 Zone de bruit catégorie 2 (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 UA.

Superficie du terrain	C.E.S. (3) 60 %
719 m ²	431,40 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 tout en respectant la réglementation du PLU en vigueur.

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

SIARP

Le bénéficiaire du certificat d'urbanisme pourra réaliser le raccordement des eaux usées au collecteur public situé rue de Neuville à Eragny-sur-Oise.

Au vu de la distance entre le réseau public et la distance de l'habitation, l'installation d'une pompe de relevage sur le domaine privé pourrait être nécessaire. L'installation de cette dernière est à la charge du pétitionnaire.

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 (www.siarp.fr) 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 de 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.

ENEDIS, branchement électrique

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 DN 150 mm en Fonte située rue de Neuville.

CACP eaux pluviales

Le pétitionnaire devra gérer les eaux pluviales à la parcelle 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).

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales et en cas d'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.

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 30/05/2023

Olivier FOURCHES

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

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 (Greffe 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).

TRANSMISSION PRÉFECTURE

LE : 02 JUN 2023

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).