



PRÉFECTURE DU VAL D'OISE
ARRIVÉE LE
06 DEC. 2024
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Ville d'Eragny-sur-Oise 2024/529

Références : VU/CV/EQ/DS/JL/2024/529
N° domaine : 2.2

TRANSMISSION PRÉFECTURE

LE : - 5 DEC. 2024

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 095218 24 U0020	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le : 17/09/2024 Dossier complet le : 12/11/2024	
Par :	Monsieur Jérémy SANTOS et Madame Cassandra Maria VIERA PINHAIS
Adresse :	30 rue d'Herblay 95150 TAVERNY
Pour :	Nouvelle construction : maison individuelle
Sur un terrain sis à :	13 bis rue de la Fontaine (lot A) AB591

Surface de plancher autorisée	
Créée :	129,56 m ²
Destination :	Habitation : logement

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

VU la demande présentée concernant la construction d'une maison individuelle, sise 13 bis rue de la Fontaine (lot A), créant une surface de plancher de 129,56 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 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 Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Oise approuvé le 7 juillet 1998, révisé partiellement le 15 mai 2003 et révisé le 5 juillet 2007.

VU le certificat d'urbanisme délivré le 23/05/2024 sous le n° CU 095218 24 U0052.

VU la déclaration préalable de division de terrain n° DP 095218 23 00085 en date du 04/07/2023.

VU le Plan Local d'Urbanisme d'Eragny-sur-Oise approuvé le 04/10/2018.

VU l'avis de dépôt de la demande susvisée affiché en mairie en date du 19/09/2024.

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

VU l'avis (favorable avec prescriptions) des services consultés (IGC, SIARP, ENEDIS, CYO, CACP eaux pluviales).

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable,
- la date de réception de la DAACT, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

CONSIDERANT que les dispositions du PLU en vigueur n'imposent pas de prescriptions spéciales sur la base des dispositions nouvelles ou de refus.

..... **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 l'IGC annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Raccordement en électricité

- Conformément à l'avis émis le 23/09/2024 par ENEDIS l'autorisation est délivrée sur la base d'une puissance de raccordement au réseau électrique de 12 kVA monophasé.

Assainissement

Eaux usées

Le réseau interne de collecte devra être conçu pour collecter séparément :

- Les eaux usées domestiques et assimilées (sanitaires, WC, douches ...).
- Les eaux pluviales.

Les bénéficiaires du permis de construire devront réaliser le raccordement des eaux usées sur le collecteur public situé rue de la Fontaine.

Le regard de façade du branchement sera situé en limite de propriété sur le domaine public.

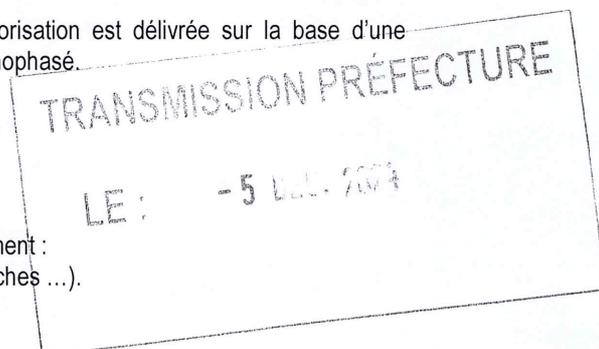
Avant de commencer les travaux de branchement, les bénéficiaires du permis de construire devront faire parvenir au SIARP une demande d'autorisation de raccordement.

Lors de la réalisation des travaux de branchement, les bénéficiaires du permis de construire devront respecter la réglementation en vigueur ainsi que les règles de l'art.

Il est interdit de jeter des lingettes ou des couches dans le réseau d'eaux usées.

Frais de raccordement

Tous les frais du raccordement au réseau public seront à la charge des bénéficiaires du permis de construire.



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Contrôle et suivi du dossier

Les bénéficiaires du permis de construire devront 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 leur 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.

TRANSMISSION PREFECTURE

LE : - 5 DEC. 2024

Eaux pluviales

Préconisations générales 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 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 non-conformité de ses installations d'assainissement.

Remarques particulières :

Zonage : zone de carrières abandonnées / zone limite PPRI turquoise

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.

Selon les recommandations techniques en vigueur, l'ouvrage d'infiltration devra être implanté à une distance minimale de 5 m par rapport à tout ouvrage fondé et de 3 m des limites foncières.

Il est recommandé de réaliser une étude pédologique pour valider la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration). Si l'étude déconseille l'infiltration, les eaux pluviales devront être stockées puis rejetées à débit limité au fil d'eau du caniveau.

Pour se prémunir de la remontée des eaux, le branchement doit être équipé d'un clapet anti-retour.

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales et en cas d'interdiction d'infiltrer (présence de carrières de gypses ou calcaire souterraines abandonnées, risque de mouvement de terrain lié au gypse-calcaire, présence de cavités, périmètre de protection d'un captage), 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.*

Si un branchement aux réseaux d'assainissement s'avère nécessaire, le pétitionnaire devra adresser une demande d'autorisation auprès du SIARP (branchement à la charge du pétitionnaire).

Voirie

Il conviendra de se conformer au règlement de voirie intercommunal du 01/04/2013 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 60 mm en fonte située rue de la Fontaine. A titre indicatif, la pression est d'environ 5 à 7 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.

Prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Le projet se situe pour partie en zone turquoise du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPR). Les constructions concernées par l'application du PPR devront respecter les prescriptions ci-après figurant en page 6 et suivants et 16 de son règlement :

Le bénéficiaire de la demande de permis de construire devra respecter l'ensemble des mesures de prévention applicables dans toutes les zones du Plan du PPRI.

Les constructions doivent être dotées d'un dispositif de coupure des réseaux techniques (électricité, gaz, eau) placé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) majorée de 0,50 m, dont il sera usage en cas de crue et qui isolera la partie de la construction située en dessous de cette même cote.

Les postes d'arrivée et de distribution vitaux (eaux, gaz, électricité, etc.) doivent être établis au-dessus de la cote des PHEC majorée de 0,50 m ou en cas d'impossibilité, placés à l'intérieur d'un cuvelage étanche accessible de tous temps.

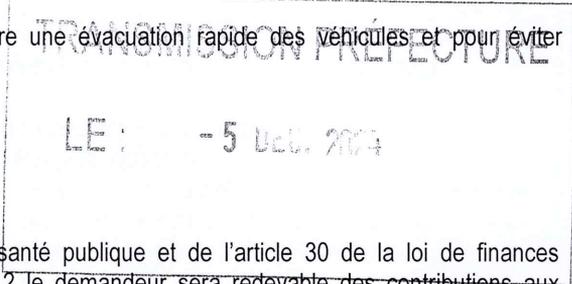
Les éléments de construction, d'isolation, thermique, phonique, les revêtements de sol et de murs situés sous la cote des PHEC +0,50 mètre seront constitués de matériaux insensibles à l'eau.

Les produits et matériels sensibles à l'humidité (électricité, électronique, de chauffage, micromécanique, machinerie, etc.) doivent se situer au moins à +0,50 m au-dessus de la cote des PHEC.

Les raccordements aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'évacuation des eaux usées doivent être réalisés de façon à garantir l'étanchéité.

Les réseaux enterrés et les installations autonomes doivent être conçus pour résister à la pression hydrostatique correspondant à la crue de référence et pour éviter le refoulement d'eaux usées dans les bâtiments.

Toutes précautions doivent être prises pour permettre une évacuation rapide des véhicules et pour éviter l'entraînement par la crue de tous produits et matériels.



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 :

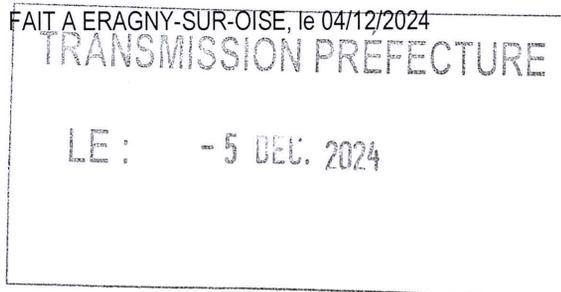
Catégorie I	logement individuel ou collectif (construction neuve, extension, changement de destination, réaménagement. 24,88 € le m ² de surface de plancher (hormis les vérandas) Le calcul s'effectue au prorata des m ² de surface de plancher par tranche.
	Soit : 24,88 € x 129,56 m ² de surface de plancher créée = 3 223,45 €

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.

Les demandeurs auront également à leur 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.



Nota : Les terrains de ce secteur sont constitués d'alluvions tourbeuses compressibles avec présence possible d'eau, présentant des risques de tassement du sol sous la charge de constructions même légères. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions ou installations autorisées.

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 : Les bénéficiaires devront 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 la voie ferrée (zone de bruit catégorie 2).

Nota : Les bénéficiaires sont informés 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

Ci-joint les avis émis par : IGC, SIARP, ENEDIS, CYO, 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.

