



Références : VU/CV/EQ/DS/AM/2024/556
N° domaine : 2.2

TRANSMISSION PRÉFECTURE

LE : 20 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 24U0023	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le 17/10/2024 Dossier complet le 13/11/2024	
Par :	FREHNER Arnaud FREHNER Naree
Adresse :	4 rue de l'Amitié Appt A51 - Bât A 95280 JOUY-LE-MOUTIER
Pour :	Nouvelle construction : construction d'une maison individuelle, démolition clôture sur rue et portail
Sur un terrain sis à :	8 rue du Sirocco – lot C BL 625
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> PRÉFECTURE DU VAL D'OISE ARRIVÉE LE <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 100px; text-align: center; margin: 0 auto;"> 20 DEC. 2024 </div> CONTRÔLE DE LÉGALITÉ </div>	
Surface de plancher autorisée	
Créée :	113,35 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, la démolition de la clôture sur rue et du portail sise 8 rue du Sirocco – lot C créant une surface de plancher de 113,35 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 la déclaration préalable de division de terrain n° DP 095218 21O0036 en date du 28/04/2021.

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 24/10/2024.

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

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

CONSIDERANT l'article UB6 du Plan Local d'Urbanisme d'Eragny-sur-Oise approuvé le 4/10/2018 modifié le 28/09/2023 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques qui précise que les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement.

TRANSMISSION PRÉFECTURE

CONSIDERANT que le projet implanté à 3 mètres ne respecte pas les dispositions de l'article UB6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

LE 21 DEC 2024
CONSIDERANT que la déclaration préalable de division de terrain n° DP 095218 21O0036 a été accordée en date du 28/04/2021 sous le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4/10/2018.

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.

..... 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 :

Raccordement en électricité

- Conformément à l'avis émis le 06/11/2024 par ENEDIS l'autorisation est délivrée sur la base d'une puissance de raccordement au réseau électrique de 12 kVA monophasé. Le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.
- Cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Assainissement

Eaux usées

- Le réseau interne de collecte devra être conçu pour collecter séparément : les eaux usées domestiques et assimilées (sanitaires, WC, douches, etc.), les eaux pluviales.
- Les bénéficiaires du permis de construire devront réaliser le raccordement des eaux usées sur le collecteur public situé rue de la Brise via le réseau privé créé par l'aménageur, sous réserve du bon dimensionnement et du bon état des canalisations.
- 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 au moyen du formulaire disponible sur le site internet du SIARP ou par courriel ou courrier sur simple demande.
- 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.

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.

LE : 20 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 : Non présence de réseau EP

Cas d'un ouvrage de rétention avec ZERO rejet = infiltration (puisard, puits, tranchées drainantes...)

- 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, alors les eaux pluviales devront être stockées puis rejetées à débit limité au fil d'eau du caniveau.
- Le pétitionnaire devra adresser une demande d'autorisation de branchement aux réseaux d'assainissement auprès du Syndicat Intercommunaire 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

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 publique d'eau potable DN 60 mm en fonte située rue du Sirocco.

A titre indicatif, la pression est d'environ 4.5 à 6.5 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 mètre 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.

7

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 :

TRANSMISSION PRÉFECTURE

Catégorie I logement individuel ou collectif (construction neuve, extension, changement de destination, réaménagement).

LE : 20 DEC. 2024 24,88 € le m² de surface de plancher (hormis les vérandas)

Soit : 24,88 € X 113,35 m² = 2 820,15 €

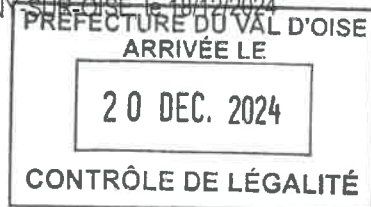
Ce tarif, donné à titre indicatif, est actualisable au 1^{er} janvier de chaque année et sera appliqué à la date de la réalisation des travaux de raccordement dans les conditions prévues par la délibération en vigueur à la date du raccordement.

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.

FAIT A ERAGNY SUR OISE le 19/12/2024



Olivier FOURCHES



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

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'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, en raison de la proximité de la RN184 et de la future A104 (zone de bruit catégorie 2).

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, CACP EP

TRANSMISSION PRÉFECTURE

LE : 20 DEC. 2024

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.

