Envoyé en préfecture le 25/07/2023
Reçu en préfecture le 25/07/2023
Publié le 26/07/2023
ID : 060-216002105-20230724-CUB23T6-AI

CERTIFICAT D'URBANISME PRE-OPERATIONNEL

Demandeur :
Cabinet PLANQUE Isabelle
1 rue Joseph Le Guluche
95290 L'ISLE ADAM

Autorité compétente : **Maire au nom de la commune**

Numéro du dossier : **CU(b) 060.212.23.T0006**
Déposé le : **10/05/2023**

IDENTIFICATION :

Adresse du terrain : **54 rue du Puits du Val**
60530 ERCUIS

TERRAIN DE LA DEMANDE :

SECTION	NUMERO	SUPERFICIE
B	**333-511-871-873-875 et 951**	**1024 m²**

Le Maire d'ERCUIS,

Vu la demande présentée le 10 mai 2023 par le cabinet PLANQUE Isabelle en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel pour une division foncière en 2 lots bâtis dont 1 pour la création d'un logement,

Vu l'avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 17 mai 2023,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants, R 111-5,

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 19 juin 2023,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 20 juin 2023,

Vu l'avis favorable de SUEZ en date du 19 juillet 2023,

Envoyé en préfecture le 25/07/2023
Reçu en préfecture le 25/07/2023
Publié le 26/07/2023
ID : 060-216002105-20230724-CUB23T6-AI

CERTIFIE

Article 1 - L'opération envisagée est réalisable sous réserve du respect de l'ensemble des règles du Plan Local d'Urbanisme et du Code de l'urbanisme.

Article 2 - DISPOSITIONS D'URBANISME

ZONE : UA

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Une servitude de passage commun (parcelles : section B n° 331 et 506), est existante pour les piétons, les véhicules et les réseaux.

Article 3 - DROIT DE PREEMPTION

D.P.U. simple

Article 4 - EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

Eau potable	OUI	SUFFISANT
Assainissement	OUI	SUFFISANT
Electricité	OUI	SUFFISANT – 12KVA monophasé ou 36 triphasé
Voirie	OUI	SUFFISANT

Article 5 - TAXES ET PARTICIPATIONS

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :

▪ T.A. (Taxe d'Aménagement) (par application de la loi de finances rectificative n° 2010-16/58 du 29/12/2010) :

Part communale	4.00 %
Part départementale	2.50 %
Redevance d'archéologie préventive	0.40 %

- Le pétitionnaire sera redevable de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) fixée selon les modalités de calcul prévues par le règlement de la PFAC approuvé par délibération 240322-DC-72 en date du 24 mars 2022, téléchargeable sur le site www.thelloise.fr,
- **Le cas échéant, participation pour renforcement ou extension du réseau électrique.**
- Le cas échéant : participation pour équipements publics exceptionnels

Article 6 : En vertu de l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

Envoyé en préfecture le 25/07/2023
Reçu en préfecture le 25/07/2023
Publié le 26/07/2023
ID : 060-216002105-20230724-CUB23T6-AI

Article 7 : Conformément à l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme : « lorsque compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager (déclaration préalable) ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ».

Article 8 - FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES AUX OPERATIONS

La localisation approximative du bâtiment sur le terrain, sa destination et les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus, font l'objet d'un accord de principe.
Toutefois, ce certificat pré-opérationnel est délivré en fonction des éléments contenus dans la demande et sous réserve du respect de l'intégralité des règles d'urbanisme en vigueur (qui seront contrôlées exhaustivement dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ultérieurement déposée).

Selon la nature du projet, la demande d'autorisation d'urbanisme sera :
- Demande de déclaration préalable,
- Demande de déclaration préalable applicable aux clôtures (Délibération municipale du 2 septembre 2011),
- Demande de permis de construire,
- Demande de permis d'aménager,
- Demande de permis de démolir (Délibération municipale du 2 septembre 2011),
- Demande de déclaration préalable de division foncière (détachement d'un terrain en vue de construire ou contrôle des divisions foncières instauré au titre de l'article L 111-5-2 du code de l'urbanisme)

Fait à ERCUIS, le 24 juillet 2023.

MAIRIE D'ERCUIS (OISE)

Le Maire,
Jean-Marie NIGAY

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.
TRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE LE 27 JUILLET 2023

Envoyé en préfecture le 25/07/2023
Reçu en préfecture le 25/07/2023
Publié le 26/07/2023
ID : 060-216002105-20230724-CUB23T6-AI

Durée de validité

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme est de 18 mois à compter de sa délivrance.

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.
Il est nécessaire d'en faire la demande auprès de la mairie par lettre sur papier libre, accompagnée du certificat à proroger, **et de présenter votre demande au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité** du certificat d'urbanisme à proroger.

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. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr. 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 2 mois vaut rejet implicite).

Garantie

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.
Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

Recours obligatoire à un architecte (Article R 431-2 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire.
Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-21 du même code, n'excèdent pas 150m2.