



Dossier n° CU 95 604 2500004

Date de dépôt : 23/01/2025

Demandeur : **SELARL GEOMETRES-EXPERTS 49 DEGRES NORD** représentée par **Nelson CORREIA**

Pour : **Vente en l'état d'un terrain non bâti avec possibilité de construction à usage professionnel (micro-crèche)**

Adresse terrain : **10 rue des Fers 95470 SURVILLIERS**

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Vu la demande présentée le 23/01/2025 par GEOMETRES-EXPERTS 49 DEGRES NORD représenté par CORREIA Nelson, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

Indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Cadastre AC 280p
- 10 rue des Fers
95470 SURVILLIERS

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la vente en l'état d'un terrain non bâti avec possibilité de construction à usage professionnel (micro-crèche);

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu l'article R423-59 du code de l'urbanisme qui dispose :

*« Sous réserve des dispositions des articles L. 752-4, L. 752-14 et L. 752-17 du code de commerce et des exceptions prévues aux articles R*423-60 à R*423-71-1, les collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable » ;*

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et notamment l'article 2.3.2 b) « *Élément du patrimoine naturel protégés* » du règlement du PLU ;

Vu l'avis en date 11/02/2025 émis par ENEDIS (copie jointe) ;

Vu l'avis en date du 05/02/2025 émis par le SDIS du Val d'Oise (copie jointe) ;

Vu les avis en date des 31/01/2025 et 12/02/2025 émis par le SICTEUB (copies jointes) ;

VU l'avis réputé favorable de la SAUR consulté par voie dématérialisée le 30/01/2025 ;

Vu l'avis favorable sous réserve de prescriptions en date du 14/02/2025 émis par la direction des routes départementales du département du Val d'Oise (copie jointe) ;

Considérant qu'en application de l'article 2.3.2 b) « *Élément du patrimoine naturel protégés* » du règlement du PLU et de l'annexe au règlement du PLU relatif aux éléments protégés du patrimoine, les prescriptions associés aux bandes paysagères précisent notamment :

« *Dans les zones délimitées au plan de zonage comme marge de recul (bande paysagère) protégée, aucune construction ou installation, ni même le stationnement, ne sera admis.*

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager, adapté à leur usage, et permettant la mise en valeur du site et des constructions depuis l'espace public notamment » ;

Considérant que le terrain objet de la demande est concerné par une marge de recul paysagère identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il ressort de la présente demande de certificat d'urbanisme que l'opération projetée est intégralement implantée dans la marge de recul paysagère ;

Considérant à ce titre, que le projet n'est pas compatible avec l'article 2.3.2 b) « *Élément du patrimoine naturel protégés* » du règlement du PLU et de l'annexe au règlement du PLU relatif aux éléments protégés du patrimoine, les prescriptions associés aux bandes paysagères ;

Considérant pour ce motif que l'opération n'est pas réalisable.

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée pour non-respect de l'article 2.3.2 b) « *Élément du patrimoine naturel protégés* » du règlement du PLU et de l'annexe au règlement du PLU relatif aux éléments protégés du patrimoine, les prescriptions associés aux bandes paysagères.

Article 2

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L111-10, R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) : UA

Servitude(s) :

- AC 1 : Servitude relative aux monuments historiques
- T5 : Servitude aéronautique de dégagement

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Desserte de terrain et capacité	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	SAUR	
Électricité	Oui	ENEDIS	
Assainissement	Oui	SIAH	
Voirie	Oui		

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement Communale, taux : 5%
- Taxe d'Aménagement Départementale, taux : 2,50 %
- Taxe Régionale : 1%
- Taxe Redevance d'archéologie préventive, taux : 0.4 %

Article 5

Le terrain est soumis à un droit de préemption urbain insitué par délibération du conseil municipal du 12/07/2022.

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

- PFAC

Fait à SURVILLIERS, le 3 mars 2025

Pour Mme Adeline ROLDAO-MARTINS
Maire de Survilliers

Mme Nélie LECKI
Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, l'habitat,
la citoyenneté et les affaires juridiques



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.