



Date de dépôt : 29/01/2025

Demandeur : GUEDON ERIC

Pour : **Création d'un lot à bâtir, construction d'une habitation en second rang et création d'un nouvel accès**

Adresse terrain : **5 rue de la Liberté  
95470 SURVILLIERS**

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

Vu la demande présentée le 29/01/2025 par GUEDON ERIC, 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 5
- 5 rue de la Liberté  
95470 SURVILLIERS

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la création d'un lot à bâtir, la construction d'une habitation en second rang et la création d'un nouvel accès ;

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

Vu l'article L111-11 du code de l'urbanisme ;

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 3.1 du règlement de la zone UB ;

Vu l'avis en date du 14/02/2025 émis par ENEDIS (copie jointe) qui précise notamment *« Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conformément au référentiel technique d'Enedis » ;*

Vu l'avis réputé favorable du SDIS du Val d'Oise consulté par voie dématérialisée le 03/02/2025 ;

Vu les avis favorables en date des 06/02/2025 et 20/02/2025 émis par le SICTEUB (copies jointes) ;

VU l'avis réputé favorable de la SAUR consultée par voie dématérialisée le 03/02/2025 ;

Considérant l'article 3.1 *« Desserte par les voies publiques ou privées »* du règlement de la zone UB du PLU qui dispose notamment que :

*« [...] Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m [...] » ;*

Considérant que le projet prévoit la division parcellaire du terrain objet de la demande afin de créer un lot à bâtir ;

Considérant qu'il est prévu la création d'un accès par la limite est du terrain pour le lot à bâtir qui présente une largeur de 3 m ;

Considérant de ce fait que le projet, qui prévoit la création d'un chemin d'accès au lot à bâtir d'une largeur inférieure à 4 m, n'est pas compatible avec l'article 3.1 du règlement de la zone UB du PLU ;

Considérant l'article L111-11 du code de l'urbanisme qui dispose notamment :

*« 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 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.*

*Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. » ;*

Considérant qu'il ressort de l'avis émis par ENEDIS que la distance entre le terrain objet de la demande et le réseau d'électricité existant implique des travaux d'extension afin de réaliser le futur branchement ;

Considérant qu'en application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme susvisé, 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 et que pour ce motif, le terrain objet de la demande n'est pas desservi par le réseau d'électricité ;

## 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 3.1 du règlement de la zone UB du PLU et au motif que le terrain objet de la demande n'est desservi par le réseau d'électricité.**

### 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) : UB

Servitude(s) :

- AC 1 : Servitude relative aux monuments historiques
- PT 2 : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

### 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	Non	ENEDIS	
Assainissement	Oui	SICTEUB	
Voirie	Oui	Commune	

## 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 07 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.