MAURECOURT

NON OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Dossier déposé le : 07/07/2026 **Dossier complet le : 18/09/2026**	
Par :	CHAUDEY Régis
Adresse :	rue de la Cerisaie 78780 Maurecourt
Pour :	Division parcellaire avec création de 2 lots à bâtir
Sur un terrain sis à :	Rue de Pontoise AH51, AH52

référence dossier
N° DP 78382 26U0043

Le Maire,

Vu la déclaration préalable dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-dessus.
Vu le Code de l'Urbanisme.
Vu l'arrêté du Maire du 23 mars 2026 portant délégation à Madame Martine MORY, 1er adjointe au Maire, déléguée à l'administration générale, aux ressources humaines et à l'urbanisme, pour signer toute décision relative à l'occupation et l'utilisation du sol régie par le code de l'urbanisme.
Vu la délibération n°2025-40 du 10 juillet 2025 relative à la cession d'une partie de la parcelle cadastrée AH52 à monsieur CHAUDEY.
Vu la délibération du comité syndical du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Pontoise (SIARP) en date du 13 juin 2012 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) en date du 12 juin 2013 définissant les modalités de perception de la participation forfaitaire pour l'assainissement collectif (PFAC) modifié par délibération en date du 16 décembre 2015 et du 28 juin 2017.
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Maurecourt approuvé le 12/07/2004, modifié le 25/10/2006, le 7/07/2017, le 10/04/2024 mis à jour le 21/08/2017, le 19/07/2021.
Vu l'avis de dépôt de la demande susvisée affiché en mairie en date du 07/07/2026 (art. R 424.5 du C.U).
Vu l'avis favorable avec prescriptions des services consultés.
Vu l'avis du Maire.

. . . . . ARRETE . . . . .

ARTICLE 1 :

IL N'EST PAS FAIT OPPOSITION à l'exécution des travaux faisant l'objet de la déclaration préalable précitée. Ladite déclaration préalable est assortie des prescriptions énoncées ci-après :

Mise en ligne le : 23/10/2026 11:59 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Martine Mory, 1ere adjointe au Maire
https://www.ville-maurecourt.fr/documents_administratifs/83845

Accès véhicules à chaque lot créé

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 4 mètres de largeur.
L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.
Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.
Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Assainissement

Eaux usées

- Les bénéficiaires du permis de construire devront réaliser le raccordement des eaux usées sur le collecteur public situé rue de Pontoise.
- Chaque lot devra avoir sa propre boîte de branchement, situé sur le domaine public en limite de propriété.
- Le réseau interne de collecte devra être conçu pour collecter séparément :
    a. Les eaux usées domestiques et assimilées (sanitaires, WC, douches, etc.),
    b. Les eaux pluviales.
- En matière d'assainissement des eaux pluviales, une gestion à la parcelle est demandée.
- Avant de commencer les travaux, le bénéficiaire de la déclaration préalable devra faire parvenir au SIARP une demande d'autorisation de raccordement au moyen du formulaire disponible sur le site Internet du SIARP (www.siarp.fr) ou par courrier ou courriel 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.
- Tous les frais du raccordement au réseau public seront à la charge des bénéficiaires du permis de construire.

Par ailleurs, les bénéficiaires devront avertir les services du SIARP de la date d'exécution des travaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales, afin qu'ils puissent leur délivrer, après vérification de la bonne réalisation de leur branchement, le certificat de conformité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique et du règlement d'assainissement collectif approuvé par délibérations de la CACP et du SIARP en date du 20/03/2012 et du 14/12/2011.

Eaux pluviales

Recommandations générales.
La CACP rappelle le caractère non obligatoire de la collecte publique des eaux pluviales issues des propriétés privées. Il en est donc de la responsabilité des propriétaires de gérer durablement les eaux pluviales sur son terrain afin de limiter le ruissellement et la pollution en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation...) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.
La pluie courante ne peut pas être rejetée au réseau afin de garantir le « zéro rejet » de la pluie 10 mm.
Conformément à l'article 5 du règlement d'assainissement, « il est obligatoire de séparer le réseau d'eaux usées du réseau d'eaux pluviales tant sur le domaine privé que public ».

Mise en ligne le : 23/10/2026 11:59 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Martine Mory, 1ere adjointe au Maire
https://www.ville-maurecourt.fr/documents_administratifs/83845

ARTICLE 2 :

La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) est applicable au projet au tarif des locaux de catégorie I. (Tarifs consultables sur le site internet www.siarp.fr).
Ce tarif est actualisable au 1er janvier de chaque année et sera appliqué à la date de réalisation des travaux de raccordement dans les conditions prévues par la délibération du 16 décembre 2019 ou de la délibération en vigueur à la date du raccordement.

Le bénéficiaire du futur permis de construire aura également à sa 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. La notification officielle sera assurée par les services fiscaux des Yvelines.

Maurecourt, le 17 octobre 2026

Martine MORY
1ère Adjointe au Maire
Déléguée à l'administration générale, aux ressources humaines et à l'urbanisme.

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 : ENEDIS, CYO, SIARP, CACP Eaux Pluviales, CACP Voirie

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

AFFICHAGE DE L'AUTORISATION

Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain : cf. art. R.424-15 et A.424-15 et suivants du Code de l'Urbanisme.

DROIT DES TIERS

La présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles et servitudes de droit de privé) : cf. art. R.600-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Mise en ligne le : 23/10/2026 11:59 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Martine Mory, 1ere adjointe au Maire
https://www.ville-maurecourt.fr/documents_administratifs/83845

Prescriptions spécifiques.
Le pétitionnaire est seul responsable du dimensionnement de ses ouvrages de gestion des eaux pluviales, ainsi que de leur entretien.
La CACP se désengage de toute responsabilité en cas de dysfonctionnement.
Les installations privatives préexistantes de gestion des eaux pluviales devront être déposées, jusqu'à la boite de branchement ou (en cas d'absence de boite) jusqu'au domaine public.
Chaque habitation devra avoir son propre système de gestion des eaux pluviales indépendant.
Conformément à l'article 2.2 du règlement d'assainissement, « les propriétaires doivent si possible conserver les eaux pluviales sur leur parcelle ».
La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration, réutilisation…) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.
Il est recommandé de réaliser une étude pédologique pour valider la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration).
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.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement, il est conseillé d'aménager les places de parking et les accès avec des matériaux perméables ou poreux.
Toute réserve énoncée sur l'avis et non levée après travaux expose le propriétaire à la non-conformité de ses installations de gestion des eaux pluviales. Se référer aux préconisations générales et spécifiques ci-dessus

Voirie

Il conviendra de se conformer au règlement de voirie intercommunal du 1/04/2013 concernant les interventions sur le domaine public.
Le pétitionnaire veillera à la protection des voiries aux abords de son chantier. En particulier, les trottoirs franchis feront l'objet de la mise en place d'une protection.
Toute dégradation constatée imputable au chantier fera l'objet d'une remise en état en fin de travaux.
Pour les opérations le nécessitant : un constat d'huissier sera réalisé et transmis au service gestionnaire du domaine routier.
Les accès de chantier et la circulation des engins et poids lourds seront établis conjointement avec le service gestionnaire du domaine routier (gestvoi cacp@cergypontoise.fr).
Les voiries empruntées aux abords du chantier seront nettoyées aussi souvent que nécessaires en cas de salissures.
Dans le cas où une modification du domaine public serait nécessaire (déplacement de mobilier urbain, de candélabre, de panneau de signalisation verticale, d'arrêt de bus, de support de réseau aérien, modification de trottoir ou de voirie…), les coûts et les démarches engendrés seront supportés par le pétitionnaire.
La réalisation des accès de chantier et/ou définitifs du projet feront l'objet d'une demande de permission de voirie au service gestionnaire de la voie concernée (téléchargeable sur : www.cergypontoise.fr).
Le pétitionnaire devra se conformer au règlement de voirie de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (téléchargeable sur : www.cergypontoise.fr)..

Branchement en eau potable

Le futur projet pourra être alimenté en eau potable à partir de la canalisation DN 150 mm en fonte située rue de Pontoise et sente des Basses Vignes.
A titre indicatif, la pression actuelle est d'environ 3 à 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 métré de branchement nécessaire à l'établissement du devis.

Mise en ligne le : 23/10/2026 11:59 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Martine Mory, 1ere adjointe au Maire
https://www.ville-maurecourt.fr/documents_administratifs/83845

DURÉE DE VALIDITÉ

Les travaux devront être **commencés dans un délai de trois ans** à compter de la notification de non-opposition ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue, sans quoi l'autorisation est périmée. Le chantier ne devra **pas être interrompu pendant une durée supérieure à une année**, sous peine de caducité de l'autorisation (Art R.424-17 du Code de l'Urbanisme).

PROROGATION

L'autorisation peut être prorogée à deux reprises pour une durée d'un an, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande du bénéficiaire présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée contre décharge à la mairie.

LES TRAVAUX SONT ACHEVÉS

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est à adresser à la Mairie cf. art. R.460-1 et R.460-2 du Code de l'Urbanisme.

CONFORMITÉ DES TRAVAUX

A compter de la date de réception en Mairie de la déclaration d'achèvement, la commune dispose de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis – Le délai de trois mois est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7.

Si une visite de récolement devait avoir lieu, vous en seriez informés (Art R.462-8 du Code de l'Urbanisme). Dans le cas contraire, lorsque aucune décision n'est intervenue dans un délai de 3 ou 5 mois selon le cas, vous pouvez bénéficier, sur simple demande auprès de la mairie, d'une attestation certifiant la conformité des travaux avec l'autorisation. (Art R.462-10 du Code de l'urbanisme).

VOUS RENONCEZ A VOTRE PROJET

Si vous renoncez à votre projet, il vous appartiendra de demander l'abrogation de votre autorisation. Cette demande devra être adressée au maire de la commune. Un agent assermenté constatera sur place le non-commencement des travaux. Cette procédure permettra l'annulation des taxes dont vous étiez éventuellement redevable.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Recours gracieux ou hiérarchique : Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique. [art. L.600-12-2 du code de l'urbanisme).

Recours contentieux :

Le (ou les) demandeur (s) peut contester la légalité de la décision devant le tribunal administratif compétent dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet **https://www.télérecours.fr**. [art. R.421-1 du code de la justice administrative].

Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme [art. R.600-2 du code de l'urbanisme).

Passé ces délais, aucune contestation ne sera recevable.

Mise en ligne le : 23/10/2026 11:59 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Martine Mory, 1ere adjointe au Maire
https://www.ville-maurecourt.fr/documents_administratifs/83845

Mise en ligne le : 23/10/2026 11:59 (Europe/Paris)
Auteur de l'acte : Martine Mory, 1ere adjointe au Maire
https://www.ville-maurecourt.fr/documents_administratifs/83845