



**ERAGNY
SUR OISE
Quartier
Le Village**

**DEUX
TERRAINS
À BATIR**

**513 et 532
m² environ
179 000
euros
chacun**

****exclusivité****



Emplacement exclusif

A Eragny Village, **DEUX TERRAINS À BATIR** idéalement localisés, proche de toutes les commodités et à moins de 10 minutes à pied de la GARE SNCF ERAGNY-NEUVILLE.

De belles dimensions, le **lot A** dispose d'une **SURFACE de 532 m²**, avec une façade de près de **12 mètres**. Le **lot B**, d'une **SURFACE de 513 m²**, offre une façade de près de **14 mètres**.

CONSTRUCTIBLES, ils ne sont **PAS VIABILISÉS**.

En **zone UA** du plan local d'urbanisme, consultable en ligne : <https://www.eragny.fr/article/plan-local-durbanisme-deragny-applicable-depuis-le-11-novembre-2018>

« Il s'agit du centre historique d'Éragny-sur-Oise et de ses extensions sur les axes principaux de communication de la ville ancienne. La zone présente un mélange d'habitat, de services, d'équipements et de commerces.»

Selon le PLU, on peut construire dans cette zone une **MAISON A USAGE D'HABITATION** d'une hauteur **R+1+combles**, avec un maximum de **9 mètres au faîtage**.

Coefficient d'emprise au sol : 60% maximum.

50% des espaces non bâti doivent impérativement rester en pleine terre.

Eragny sur Oise est une commune placée en zone A, **éligible PTZ**.

Environnement immédiat

- Au cœur du village d'Éragny
- A proximité des commerces et services
- Etablissements scolaires, infrastructures de loisirs, berges de l'Oise à quelques minutes à pied
- Dans l'agglomération de Cergy-Pontoise : pôle tertiaire, commercial, industriel, universitaire, base de loisirs...
- à quelques minutes à pied de la gare SNCF Eragny-Neuville - Transilien ligne J
- à quelques minutes en bus de la gare RER A Cergy-Préfecture et ligne L.

Informations complémentaires

DPE : non soumis

Géorisques Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques <https://www.georisques.gouv.fr>

Tracfin Conformément à l'article L. 561-5 et suivants du Code Monétaire et Financier, il vous sera demandé de nous présenter une pièce d'identité avant chaque visite.

Contact : Xavier Lapouille
l'agence des roches
06 47 23 56 82 / 01 34 48 84 21
<http://www.immo-lesroches.fr/>
Mail : contact@immo-lesroches.fr

Sarl LES ROCHES 18 Ter rue de la Gare 95610 Eragny sur Oise
Carte professionnelle n° n° CPI 9501 2018 000 031 878 'Transactions sur immeubles et fonds de commerce' / CCI Paris Ile de France valable jusqu'au 26/06/2024
Garantie GALIAN 120 000 € - RCPro MMA - Compte séquestre SOCIETE GENERALE n° 00028000002
SARL au capital de 6 000 € - R.C.S. Pontoise 502 106 529 - APE 6831Z
Médiation : www.anm-conso.com