

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**dossier n° CU 060487 23 T0012**

Commune de  
**PARNES**

date de dépôt : **05/05/2023**  
demandeur : **SARL Maxime CORRE**  
pour : **Création du lot A pour 800 m<sup>2</sup> en vue de construction d'habitation et lot B en surplus**  
adresse terrain : **Rue du Seigneur Foulque, à PARNES(60240)**

**Certificat d'urbanisme opérationnel**  
délivré au nom de la commune  
**Opération non-réalisable**

**Le maire de PARNES,**

Vu la demande d'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 situé **Rue du Seigneur Foulque - 60240 PARNES**, cadastré H491, ZD71, présentée le **05/05/2023** par la **SARL Maxime CORRE** sise 2 Chemin Noir 27 140 GISORS, et enregistrée par la mairie sous le numéro CU 060487 23 T0012 ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

Considérant, le plan de masse de projet déposé ;

Considérant que ce plan de masse fait apparaître le plan de zonage du PLU ;

Considérant que le plan de zonage du PLU n'a pas correctement été reporté sur le plan de masse déposé (cf annexe comparaison du zonage reporté par le géomètre et par le service instructeur) ;

Considérant de ce fait qu'une partie de l'habitation projetée est située en zone A du PLU ;

Considérant la SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités du PLU susvisé qui énonce que :

*« Ne sont admis que : - les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole. - les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant. - la construction, l'adaptation, et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...) dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole. - l'extension des habitations existantes, à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU. - les abris pour animaux, à condition qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum, que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, et qu'ils ne comportent pas de dalle béton ; cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'élevage, qui eux sont autorisés en tant que constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur. - la reconstruction à l'identique, en cas de sinistre ou de démolition, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, et à condition de ne pas dépasser la surface existante initialement. - la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles relatives à la gestion des eaux pluviales ou à l'amélioration de l'équilibre hydraulique du cours d'eau. Par ailleurs, les bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, selon les modalités de l'article L. 151-11(2°) du Code de l'Urbanisme, pourront être destinés à un usage de logement, d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, ou d'artisanat. »*

Considérant que la construction projetée ne fait pas partie des constructions admises par le PLU en secteur agricole ;

Considérant de ce fait que le projet ne respecte pas les dispositions de la SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ;

## CERTIFIE

### Article 1

**Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

### Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

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

- art. L. 111-6 à L. 111-10, art. R.111-2, art. R.111-4, R. 111-25 à R. 111-27.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

Zone UB Zone A	COS : non réglemente
-------------------	----------------------

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

Type de servitude	Servitude
AC2	site naturel inscrit VEXIN FRANÇAIS

Contraintes administratives :

*La commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles aléa faible/moyen ce qui peut entraîner des mesures constructives spécifiques afin d'éviter tous désordres notamment en ce qui concerne les bâtiments.*

### Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 8 Mars 2019 au bénéfice de la commune.

### Article 4

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

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Commentaires
Eau potable	oui	Véolia	
Électricité	oui	Enedis	
Voirie	oui	Régie communale	

Concernant la conception et la mise en œuvre de l'assainissement non collectif, nous vous rappelons que celui-ci aurait du se situer en zone UB du PLU.

## Article 5

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 :

<b>TA Communale</b>	Taux = 3 %
<b>TA Départementale</b>	Taux = 2,5 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,4 %

## 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.

### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**


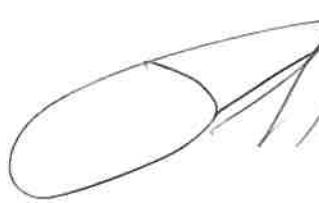
- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

### **Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Néant

Fait à PARNES, le 23/06/2023

Le maire,  
Pascal LAROCHE



*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. Transmise en préfecture le 26/06/2023*

**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. Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérecours citoyen accessible par le biais du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). 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).

**ANNEXE:**

Comparaison de zonage reporté par le géomètre et le service instructeur

