

date de dépôt : **04/06/2024**

demandeur :

Maxime CORRE GEOMETRE EXPERT
pour : **Division de terrain en 3 lots ; lots A et B à bâtir et lot C restant en l'état**
adresse terrain : **Route du château d'Alincourt / CR n°20**
60240 PARNES

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune

OPÉRATION NON RÉALISABLE

Le Maire de PARNES (Oise),

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 :

: **Route du château d'Alincourt / CR n°20 60240 PARNES** (cadastré H 476 / ZD 61, présentée le **04/06/2024** par Maxime CORRE GEOMETRE EXPERT demeurant **2 Chemin noir 27140 GISORS** , et enregistrée par la mairie sous le numéro **CUb 060 487 24 T0012** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme en vigueur ;

Vu l'avis défavorable de la direction départementale des services d'incendie et de secours de l'Oise en date du **04/07/2024** ;

Vu l'avis d'Enedis en date du **05/07/2024** ;

Vu l'avis de Véolia en date du **05/07/2024** ;

Considérant qu'en application de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au **04/08/2024** ;

Considérant l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme qui énonce : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant que la défense incendie du projet est réalisée au moyen d'un Point d'Eau Naturel ou Artificiel poteaux d'incendie situé à 526 mètres ;

Considérant que de ce fait le terrain concerné n'est pas correctement défendu en matière de lutte contre l'incendie en matière de distance ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve du respect des règles du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat. Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée

dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 16/04/2024, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat. Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception de dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

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

- art. L.111-6 à 10, art. R111-2, R 111-4, R 111-20 à R 111-27
 - Zone : **UB / Nh**

Le terrain est grevé de(s) (la) servitude(s) d'utilité publique suivante(s) :

Liste des servitudes
AC2 : site naturel inscrit VEXIN FRANÇAIS

Prescription spécifique PLU

Présence d'un élément paysager linéaire (mur) identifié comme un espace protégé en vertu de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

La commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles **moyen**, ce qui peut entraîner des mesures constructives spécifiques afin d'éviter tous désordres notamment en ce qui concerne les bâtiments. Pour de plus amples informations, il convient de se rapprocher de la mairie.

Article 3

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

Article 4

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

Article 5

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

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Véolia	
Électricité	Oui	Enedis	
Assainissement		SPANC	
Voirie	Oui	Régie communale	

En ce qui concerne la conception et la mise en œuvre de l'assainissement non collectif, il est conseillé aux futurs constructeurs de se rapprocher du service intercommunal d'assainissement.

Article 6

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 : 3 %
Taxe d'aménagement départementale	Taux : 2,50 %
Redevance d'archéologie préventive	Taux : 0,40 %
Redevance bureau	Néant

Article 7

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 L332-6-1-2° c) et L 332-8 du code de l'urbanisme

Participations préalablement instaurées par délibération préalable :

- Néant

Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis a permis d'aménager
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

Article 9

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 04/08/2024.

Fait à Parnes, le 03/09/2024

Le Maire,
Pascal LAROCHE



La présente décision est transmise au représentant de l'État le 03/09/2024 dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le demandeur 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'Etat. 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.

Les 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.

