

MAIRIE DE MESNIL-EN-OUCHÉ	CERTIFICAT D'URBANISME Réalisable DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE ARRETE N° URBA2025032
--------------------------------------	--

Références Dossier :	CU 027 049 24 Z0220
Demande déposée le :	14/11/2024
Par :	PB IMMOBILIER LAFORET
Demeurant :	358 Rue de la Madeleine 27130 VERNEUIL D AVRE ET D ITON
Représenté par :	Monsieur Mickaël BENOIST
Sur un terrain sis :	Route de Beaumont – Hameau de Mancelles - Ajou 27410 MESNIL-EN-OUCHÉ
Cadastré :	49 007 A 327, 49 007 A 337, 49 007 A 338
Superficie :	9377 m²
Opération projetée :	Vente de terrains

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHÉ,

Le présent certificat d'urbanisme indique en application de l'article L.410-1 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 ce terrain et précisant s'il peut être utilisé pour la réalisation de l'opération susvisée.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu l'arrêté du 15 décembre 2015 fixant le Référentiel National de Défense Extérieure contre l'incendie et abrogeant les dispositions antérieures et contradictoires,
Vu l'arrêté portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département de l'Eure du 1er mars 2017,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/03/2021, modifié le 29/01/2024,
Vu l'avis Favorable du gestionnaire de réseau d'eau potable (STGS) en date du 07/01/2025,
Vu l'avis Favorable avec réserve de l'Agence Routière Départementale en date du 08/01/2025,
Vu l'avis Favorable avec réserve du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 06/01/2025,
Vu l'avis Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 15/12/2024,

CERTIFIE :

Article 1 : Règles d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain objet de la présente demande est situé dans les zones A et UC du Plan Local d'Urbanisme.

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone regroupe l'ensemble des exploitations agricoles du territoire ainsi que des secteurs d'habitat diffus.

Le secteur Uc correspond aux centres-bourg de certaines communes historiques et aux hameaux urbains structurés qui présentent une moindre densité bâtie et une organisation moins compacte.

L'objectif du règlement écrit est de permettre une densification mesurée de ces espaces tout en préservant le caractère

champêtre de ce secteur et en encadrant strictement l'étalement urbain.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
L.111-1 et suivants (sauf les articles L.111-3 à L.111-5) et R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27.

Article 2 : Droit de préemption

Le terrain objet de la demande se situe dans un périmètre où s'applique le droit de préemption urbain simple au bénéfice de la Commune.

Ce droit permet à la Commune se substituer à l'acquéreur de tout immeuble lors de sa vente ou de sa donation (à l'exception notamment des successions) lorsqu'il est nécessaire à la réalisation d'une opération d'intérêt général. La situation du terrain dans un périmètre d'exercice du droit de préemption au bénéfice de la Commune oblige le vendeur ou le notaire à notifier à la Commune son intention de vendre le bien par l'envoi d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la Commune indiquant le prix et les conditions de vente.

Article 3 : Servitudes et limites administratives au droit de propriété

a) Servitudes d'utilité publique

- Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

b) Risques :

- Le terrain est concerné par le risque de mouvement de terrain lié notamment à la présence de cavités souterraines (Indice non localisé précisément – exploitation à ciel ouvert).
Conformément à la doctrine départementale, aucune construction ne peut être située dans le périmètre de risque d'une cavité souterraine et il doit exister une zone sur la parcelle suffisamment grande, non comprise dans le périmètre de risque, permettant la jouissance du bien et la réalisation de son réseau d'assainissement (eaux pluviales et usées).

Article 4 : Equipements publics

➤ EAU POTABLE

Le terrain objet de la demande est desservi par le réseau d'eau potable. Un branchement est à créer à la charge du propriétaire en limite du domaine public.

➤ ELECTRICITE

Le terrain est desservi par le réseau de distribution d'électricité. Un simple branchement à la charge du propriétaire devra être réalisé. Le coffret sera posé en limite du domaine public. Une extension à la charge du demandeur pourra être nécessaire, selon les éléments définitifs fournis au Permis de Construire et les normes électriques en vigueur.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la réponse du gestionnaire de réseau public d'électricité est basée sur une puissance fournie de 12 KvA en monophasé ou de 36 KvA en triphasé.

➤ ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

Le terrain objet de la demande n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement. L'assainissement sera donc de type non collectif.

Le pétitionnaire devra fournir pour l'instruction du Permis de Construire une étude d'aptitude du Sol à l'Assainissement Non Collectif (ANC) via un Bureau d'Etudes Techniques (BET) spécialisé. Cette étude de sol devra comporter un plan et les côtes des filières d'ANC en fonction de l'emplacement et des caractéristiques de l'habitation. Le BET devra confirmer au pétitionnaire qu'il possède une garantie décennale conformément à l'Article 1792 et suivant du Code Civil.

Le SPANC réalisera obligatoirement le contrôle de conception et d'implantation de l'ANC conformément à l'arrêté du 27 avril 2012. Il donnera un avis à partir de l'étude d'aptitude du sol à l'ANC indiquée ci-dessus et du plan de masse à l'échelle sur lequel figure la filière d'assainissement non collectif préconisé par l'étude, ainsi que le mode de gestion des eaux pluviales.

- Eaux pluviales / ruissellements

Le terrain objet de la demande n'est pas desservi par le réseau public d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées du projet devront être gérées à la parcelle et ne devront en aucun cas être rejetées sur le domaine public ni sur le chemin d'accès à la parcelle, ni être dirigées vers le système de traitement des eaux usées. (une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales issues du chemin d'accès).

➤ VOIRIE

Le terrain objet de la demande est desservi par une voirie départementale.

Dans le cadre d'un projet d'une seule construction, la création d'un nouvel accès direct sur le domaine public départemental devra être réalisée avec un portail en retrait de 6,50 mètres minimum de la rive chaussée, un accès jumelé avec l'accès agricole de la parcelle A 337 et des pans coupés à 45°.

Un renforcement de l'entrée avec une structure supportant la circulation devra être effectué si accotement en herbe

La clôture devra être implantée par rapport à l'alignement de fait.

Le terrain étant situé en agglomération, il faudra se rapprocher de la mairie pour toutes dispositions particulières relatives à la réalisation de l'accès.

Une demande de permission de voirie devra être adressée au gestionnaire de la voirie pour toute création d'accès.

➤ INCENDIE

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie de l'Eure, approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} mars 2017 fixe les dispositions réglementaires.

Le terrain objet de la demande est desservi par la défense extérieure contre l'incendie.

La construction devra être implantée aux distances fixées par le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie de l'Eure.

Article 5 : Taxe et redevance applicables aux constructions en date du présent certificat

➤ **Taxe d'aménagement**

	Taux applicable
Part Communale	1,2 %
Part Départementale	2,5 %

La Taxe Aménagement (TA) s'applique lors de la délivrance de toute autorisation de permis de construire ou d'aménager ou de non opposition à déclaration préalable de travaux.

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations de toute nature, nécessitant une autorisation d'urbanisme. Elle s'applique également dans le cas d'un changement de destination des locaux précédemment affectés à des exploitations agricoles.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

surface taxable x valeur forfaitaire x taux fixé par la collectivité territoriale.

Pour vous aider à évaluer le montant de la taxe d'aménagement relatif à votre projet de construction, un simulateur est mis à disposition sur le site <https://www.service-public.fr>.

➤ **Redevance d'Archéologie Préventive**

Le taux applicable est de **0,4 %**.

La RAP est due pour les travaux soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme.

Deux conditions sont nécessaires :

- *qu'il y ait une opération de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, ainsi que les installations ou aménagements de toute nature soumise à régime d'autorisation ;*
- *qu'il y ait un impact sur le sous-sol (quelle que soit la profondeur du terrassement).*

La surface taxable qui sert de base au calcul de la RAP correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades et comprenant des fondations.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

surface taxable x valeur forfaitaire x 0.4%.

Pour vous aider à évaluer le montant de cette redevance, nous vous invitons à consulter le site <https://www.service-public.fr>.

Article 6 : Réponse sur la faisabilité de l'opération

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve que le projet de construction (une seule) se situe dans la zone UC du PLU de la commune de Mesnil en Ouche et en dehors du périmètre de sécurité de la cavité souterraine.

Article 7 : Formalités préalables nécessaires à la réalisation du projet.**➤ Si division foncière**

- une demande de déclaration préalable (formulaire CERFA demande de Déclaration préalable lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager) devra être faite avant la réalisation des travaux ou bien une demande de permis d'aménager (formulaire CERFA demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions)

➤ Construction

- une demande de permis de construire (formulaire CERFA demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes) devra être faite avant la réalisation des travaux.

Les formulaires cerfa correspondants sont actualisés régulièrement et sont à éditer depuis le site <https://www.service-public.fr>.

Article 8 : Durée de validité du présent certificat.

En application de l'article R.410-12 du Code de l'urbanisme, la durée de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 14/01/2025 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.

Fait à MESNIL-EN-OUCHÉ,
Le 18/02/2025

Le Maire,
Jean-Louis MADELON

PAR DÉLÉGATION, Christelle Nonnier, 1^{er} adjoint

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**Délais et voies de recours :**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif de Rouen d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la notification dudit certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Par ailleurs, si l'autorité compétente estime le certificat d'urbanisme entaché d'illégalité, elle peut le retirer dans les quatre mois suivants la signature du certificat d'urbanisme. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire dudit certificat et de lui permettre de répondre à ses observations.

Durée de validité :

Si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques. Il en est de même du régime des taxes des participations d'urbanisme. Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée.

Prolongation de validité :

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale,
- soit déposée contre décharge à la Mairie.

Effets du certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou de l'opération projetée.