MAIRIE DE MESNIL-EN-OUCHE	**CERTIFICAT D'URBANISME Réalisable** **DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE** **ARRETE N°URBA-2023016**

Références Dossier :	**CU 027 049 22 Z0221**
Demande déposée le :	**25/10/2022**
Par :	**EURL CABINET LEMBLE**
Demeurant :	**22 Rue de Bretagne** **27300 BERNAY**
Représenté par :	**Monsieur Philippe LEMBLE**
Sur un terrain sis :	**1 Route de Sainte Marguerite – Les Jonquerets de Livet** **27410 MESNIL-EN-OUCHE**
Cadastré :	**49 356 ZE 6**
Superficie :	**5840 m²**
Opération projetée :	**Création de deux terrains à bâtir**

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHE,

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,
Vu l'avis Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 16/01/2023,
Vu l'avis Favorable avec réserve du gestionnaire de réseau d'eau potable (VEOLIA) en date du 25/11/2022,
Vu l'avis Favorable du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 04/11/2022,

CERTIFIE :

Article 1 : Règles d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain objet de la présente demande est situé dans la zone UB du Plan Local d'Urbanisme. Le secteur UB correspond :

- aux centres bourgs des communes déléguées de Bosc-Renoult-en-Ouche, Epinay, Gisay-la-Coudre, Gouttières, Granchain, La Roussière, Saint-Aubin-le-Guichard, Saint-Pierre-du-Mesnil et Sainte-Marguerite-en-Ouche ;

- aux espaces urbains situés à la périphérie des centres anciens de Beaumesnil, La Barre-en-Ouche, Landepéreuse et Thevray ;
- aux hameaux urbains présentant une densité et une morphologie urbaine similaire à celles des centres-bourgs : Livet-en-Ouche.

L'objectif du règlement écrit est de renforcer le caractère central de ce secteur et d'y favoriser la densification du tissu bâti tout en préservant les caractéristiques paysagères et architecturales qui le caractérisent.

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

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique et limites administratives au droit de propriété.

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.

La parcelle est traversée par le réseau syndical, en conséquence, il est interdit de construire, d'établir un système assainissement individuel, de planter ou de modifier le profil du terrain à moins de trois mètres de part et d'autre de la conduite existante. Ce projet devra être soumis au SAEP de la Charentonne.

- 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.
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 caractèristiques de l'habitation.

L'ensemble de ces éléments devra préalablement être fixé pour chaque 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.

Compte tenu de la proximité du fossé drainant, il est conseillé :

- De conserver la haie le long de la route et d'en créer une (talutée ou non) le long du fossé.
- Si une mare est existante, la conserver. Si nécessaire, il faudra prévoir un éventuel trop-plein de la mare.
- Eviter de construire l'habitation et ses annexes en partie basse du terrain.
- Rehausser l'habitation de un à deux rangs d'agglo par rapport au terrain naturel actuel.
- Ne pas encaisser le ou les chemins d'accès à la construction pour éviter de créer des chemins d'écoulement préférentiels des eaux de ruissellement des voiries et chemin alentour.
- Aucune zone d'infiltration ne pourra être mise en place à l'emplacement du bâtiment existant en cas de démolition (eaux pluviales et eaux usées).
- La réalisation de sous-sols est à proscrire et dans le cas où un sous-sol serait réalisé, il le sera sous l'entière responsabilité du pétitionnaire concerné et/ou des constructeurs qui devront s'assurer de la nature du terrain, des risques d'infiltration et d'inondation, et prendre toutes les mesures nécessaires.

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).

Le mode de gestion des eaux de toiture devra impérativement figurer sur le plan de masse du permis de construire.

➢ VOIRIE

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

Le seuil du portail devra se situer à 15 cm au-dessus du bord de la route et à 5 mètres de la limite de parcelle.

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 1er mars 2017 fixe les dispositions réglementaires.

Le terrain objet de la demande n'est pas desservi par la défense extérieure contre l'incendie. Cependant, la commune s'engage à réaliser les travaux nécessaires avant le 05/06/2024.

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.**

Article 7 : Formalités préalables nécessaires à la réalisation du projet.

➢ ***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.

➢ ***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 25/12/2022 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.

COMMUNE DE MESNIL-EN-OUCHE (Eure)

Fait à MESNIL-EN-OUCHE,
Le 10 février 2023

Le Maire

Jean-Louis MADELON

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.