

Références Dossier :	CU 027 049 23 Z0190
Demande déposée le :	29/08/2023
Par :	Monsieur Alain PRUNIER
Demeurant :	8 Chemin de la Couture 27300 BERNAY
Sur un terrain sis :	Les Ferluches – Sainte Marguerite en Ouche 27410 MESNIL-EN-OUCHÉ
Cadastré :	49 566 ZC 51
Superficie :	1256 m²
Opération projetée :	Installation de logements démontables ou de cabanes dans les arbres

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 le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/03/2021,

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 l'avis Défavorable du gestionnaire de réseau d'eau potable (VEOLIA) en date du 07/12/2023,

Vu l'avis Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 26/10/2023,

Vu l'avis Défavorable du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 06/09/2023,

CERTIFIE :

Article 1 : Règles d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain objet de la présente demande est situé dans la zone N du Plan Local d'Urbanisme. La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers. Cette zone regroupe également quelques secteurs d'habitat diffus et comprend des espaces valorisés par l'activité agricole.

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 n'est pas situé dans un périmètre où s'applique un droit de préemption.

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.

a) Protection de l'environnement :

- Espace boisé classé au titre de l'article L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

Article 4 : Equipements publics

➤ EAU POTABLE

Le terrain objet de la demande n'est pas desservi par le réseau d'eau potable.

➤ ELECTRICITE

Le terrain n'est pas desservi par le réseau de distribution d'électricité.

➤ ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

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

- Eaux pluviales / ruissellements

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

➤ VOIRIE

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

➤ 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 n'est pas desservi par la défense extérieure contre l'incendie.

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 **ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée** pour les motifs suivants :

- La défense extérieure contre l'incendie, est placée sous l'autorité du maire. L'article R111-2 du code de l'urbanisme mentionne qu'un projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie impose une distance de 200m maximum entre le point de défense incendie et le risque (futures constructions de moins de 250m²). Aucun point d'eau incendie étant situé à 200 mètres du projet, la défense incendie ne peut donc pas être assurée par la commune sur le projet présenté.
L'installation de logements démontables ou de cabanes dans les arbres serait de nature à exposer ses futurs habitants à un risque mettant en cause la sécurité publique
- Le projet nécessite des travaux d'extension du réseau de distribution d'électricité et d'alimentation en eau potable trop importants et ne garantissant pas, pour l'eau, sa potabilité.

Article 7 : 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 29/10/2023 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.



Fait à MESNIL-EN-OUCHÉ,
Le 14 décembre 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 d'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.