

Références Dossier :	CU 027 049 23 Z0229
Demande déposée le :	14/11/2023
Par :	SCP LEBEAUT LECA
Demeurant :	43 Grande Rue LA BARRE EN OUCHE 27330 MESNIL EN OUCHE
Représenté par :	Maître Enrique LECA
Sur un terrain sis :	10 route de l'Aigle - LA BARRE EN OUCHE 27330 MESNIL-EN-OUCHÉ
Cadastré :	49 41 ZM 91, 49 41 ZM 92, 49 41 ZM 95, 49 41 ZM 96 (parcelle mère ZM 60)
Superficie :	4034 m ²
Opération projetée :	Division de parcelle en trois lots pour la construction de deux maisons d'habitation sur les deux lots à bâtir (lot A et B)

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,

Vu l'avis Favorable du gestionnaire de réseau d'eau potable (SAEP du Lieuvin et du Pays d'Ouche (LPO)) en date du 17/11/2023,

Vu l'avis Favorable avec réserve de l'Agence Routière Départementale en date du 07/12/2023,

Vu l'avis Favorable du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 20/11/2023,

Vu l'avis Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 14/02/2024,

CERTIFIE :**Article 1 : Règles d'urbanisme applicables au terrain**

Le terrain objet de la présente demande est situé dans la zone A 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.

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

a) Servitudes d'utilité publique

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

➤ **Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique**

- AS1 Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection de l'alimentation en eaux potables (AEP)

b) Risques :

- Le terrain est concerné par le risque de mouvement de terrain lié notamment à la présence de cavités souterraines. (cf. plan ci-joint)
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.

➤ ELECTRICITE

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

➤ 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 :

- Le projet de construction d'habitations est situé en zone A du Plan Local d'Urbanisme de Mesnil en Ouche dans laquelle la construction de maison individuelle n'est pas autorisée.
- 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.

La construction d'une habitation serait de nature à exposer ses futurs habitants à un risque mettant en cause la sécurité publique

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 14/01/2024 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.



Fait à MESNIL-EN-OUCHÉ,
Le 28 février 2024

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.