

MAIRIE DE MESNIL-EN-OUCHÉ	CERTIFICAT D'URBANISME Réalisable DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE ARRETE N°URBA-2024174
--------------------------------------	--

Références Dossier :	CU 027 049 24 Z0103
Demande déposée le :	06/06/2024
Par :	LA RISLE IMMOBILIER
Demeurant :	3 Place Carnot 27170 BEAUMONT LE ROGER
Représenté par :	Madame Amélie FERRAO
Sur un terrain sis :	17 Route de la Barre en Ouche - Beaumesnil 27410 MESNIL-EN-OUCHÉ
Cadastré :	49 ZI 54
Superficie :	3000 m²
Opération projetée :	Création de trois lots dont deux à bâtir

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 (VEOLIA) en date du 04/07/2024,
Vu l'avis Favorable avec réserve de l'Agence Routière Départementale en date du 23/07/2024,
Vu l'avis Favorable avec réserve du Syndicat Intercommunal de l'Electricité et du Gaz de l'Eure (SIEGE) en date du 22/10/2024,
Vu l'avis Favorable du Service assainissement de l'Intercom Bernay Terres de Normandie en date du 19/07/2024,

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 espaces urbains situés à la périphérie des centres anciens de Beaumesnil, La Barre en Ouche, Landepereuse et Thevray.

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.

➤ 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. Cependant, 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 est desservi par le réseau public d'assainissement. Un réseau collectif d'eaux usées dessert la parcelle concernée par le projet Route de la Barre en Ouche.

Le pétitionnaire devra prévoir dans son projet un raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement indépendant et dans l'emprise foncière dédiée à chaque future habitation. Chaque maison devra avoir un branchement d'eaux usées qui lui est propre. La boîte de branchement existante (profondeur 1.00 m) devra être conservée exclusivement pour l'habitation existante.

Dans ce cadre, il devra se rapprocher du service assainissement collectif de l'Intercom Bernay Terres de Normandie pour connaître les modalités techniques et financières du branchement sous le domaine public. Il s'agit en effet de la création d'un branchement individuel allant du collecteur principal à une boîte du branchement en limite de propriété sous domaine public.

Le pétitionnaire prendra toutes les précautions nécessaires s'il souhaite conserver une alimentation gravitaire

vers le réseau d'eaux usées. Dans le cas contraire, un poste de relevage à la charge du propriétaire devra être mise en place.

De la même façon, il appartient au propriétaire de se prémunir du risque de reflux des eaux usées, tout particulièrement si le niveau des regards ou des évacuations se situe à un niveau inférieur à celui de la chaussée où se trouve le collecteur principal. Cela passe par la mise en œuvre de couvercles de regards résistant à la pression et/ou de clapet anti retour.

En fonction du projet de permis de construire à venir, une Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) peut s'ajouter. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher du service pour en connaître les modalités techniques et financières.

Pour information, le règlement du service de l'assainissement collectif est disponible sur le site de l'Intercom Bernay Terres de Normandie. http://bernaynormandie.fr/wp-content/uploads/2022/10/ibtn_reglement_service_assainissement_collectif_septembre2022.pdf.

- 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 être dirigées vers le système de traitement des eaux usées. 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 départementale.

Deux nouveaux accès directs sur le domaine public départemental devront être créés. Ils devront être jumelés entre les lots A et B avec des pans coupés à 45° à droite et à gauche.

Le portail sera en retrait de 6,50 mètres minimum de la rive de chaussée.

Si l'accotement est en herbe, un renforcement de l'entrée avec une structure supportant la circulation devra être prévu.

Un entretien régulier de la haie sera nécessaire afin d'assurer la meilleure visibilité pour une sortie en sécurité sur la RD 25.

Le terrain étant situé en agglomération, le pétitionnaire devra 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 n'est pas desservi par la défense extérieure contre l'incendie. Cependant, la commune s'engage à réaliser les travaux nécessaires avant le 04/02/2026.

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 06/08/2024 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.

Fait à MESNIL-EN-OUCHÉ,
Le 7 Novembre 2024

Le Maire

Jean-Louis MADELON



PAR DÉLÉGATION

Christelle Jonnier, 2^e adjointe

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.